

Egy kis áttekintés az építésszek anyagi helyzetéről

Magyarországon és a világban

A MAGYAR MAGASÉPÍTÉS 2025-BEN – HELYZET ÉS KILÁTÁSOK

- Előadó: Bakos Miklós, HUNÉP Zrt.
- Országos Építőipari Konferencia, Szeged
– 2025. szeptember 26.
- Fókusz: magasépítés helyzete, kihívások,
javaslatok

MIT MUTATNAK A STATISZTIKÁK

- Az építőipar a GDP ~6%-át adja
- Az épületek építése az építőipar termeléséből 2025-ben 28 %-ban részesül
- Éves építés-szerelés termelési értéke 2024-ben 7640 Mrd Ft, ebből épületépítés 2292 Mrd Ft
- Foglalkoztatottak száma ~ 400 000 Fő
- 149 600 vállalkozás

- **Az EBI Építésaktivitási Jelentése alapján 2025 utolsó negyedévére vonatkozó adatok alapján példátlanul alacsony szintre esett az építőipari aktivitás-kezdés, és az elmúlt 9 év leggyengébb negyedévét láthattuk. Összességében valamivel kevesebb, mint 3000 milliárd forint értékben indultak meg kivitelezések, ami a 2021-2025 közötti időszak legalacsonyabb szintjét jelentette.**
- **Magasépítés:** 2025 utolsó negyedévében jelentősen csökkent az aktivitás-kezdés a magasépítési szektorban az előző negyedévekhez viszonyítva. Az egész éves visszaesés 2024-hez képest 10%-os lett, a **magasépítési induló projektek összértéke alig haladta meg a 2000 milliárd forintot.** Ennek közel felét a társasházi lakásépítések adták. 2025 összességében a társasházi aktivitásban rekordévnek számított, ugyanis közel 1000 milliárd forint értékben indultak el építkezések, ami folyóáron is 60%-kal meghaladta az előző év szintjét.

2000 milliárd Ft az összes magasépítési beruházás 2025-ben Magyarországon

A tervezési díj legyen 3%, melyből az építészeti tervezési díj a fele: 1,5%

2000 milliárdnak a 1,5%-a 30 milliárd Ft. ENNYI A TERVEZÉSI PIAC!!!

Ha ezt a 7000 tervező építész között egyenletesen elosztanánk, akkor 4,3 millió forint/évet kapnánk bruttó! (ez havi bruttó 357.000 Ft fizetés)

De ha azt nézzük, hogy egy 3 fős tervezőiroda nulla szinten való fenntartásához évi 50-70 millió Ft kell, akkor a 30 milliárdot elosztva 50 millióval , akkor országosan 600 darab 3 fős irodára lenne szükség, ez pedig 1800 építész, a jelenlegi 7000-el szemben...

Kiút:

1. Jelentősen növelni kell a tervezési díjat
2. Az építészeknek más feladat után kell nézni (művezetés, FMV, műszaki ellenőrzés, tervellenőrzés, beruházás előkészítés, államigazgatás, főépítészség, építési vállalkozás, költségvetés készítés, BIM mérnökség,)
3. Az egyetemeknek el kell gondolkozni a kibocsájtáson. (tavaly 664 építész végzett)

	Havi költség btto	Éves költség btto	Nettó		Havi költség btto	Éves költség btto	Nettó
Irodabérlet	300 000 Ft	3 600 000 Ft	3 600 000 Ft	Autó lízing	100 000 Ft	1 200 000 Ft	1 057 000 Ft
E.On	10 000 Ft	120 000 Ft	120 000 Ft	KGFB	8 333 Ft	100 000 Ft	100 000 Ft
Vízdíj	5 000 Ft	60 000 Ft	60 000 Ft	CASCO	20 000.00 Ft	240 000 Ft	240 000 Ft
Távhő	9 000 Ft	108 000 Ft	108 000 Ft	Autópálya matrica	5 000 Ft	60 000 Ft	47 000 Ft
Mobiltelefon	25 000 Ft	300 000 Ft	236 000 Ft	Parkolási díj	5 000 Ft	60 000 Ft	47 000 Ft
Közös költség	9 000 Ft	108 000 Ft	108 000 Ft	Cégautó adó	20 000 Ft	240 000 Ft	240 000 Ft
Internet+tel	6 000 Ft	72 000 Ft	57 000 Ft	Üzemanyag	50 000 Ft	600 000 Ft	472 000 Ft
Fénymásoló	25 000 Ft	300 000 Ft	236 000 Ft			2 500 000 Ft	2 203 000 Ft
Irodaszer	5 000 Ft	60 000 Ft	47 000 Ft				
Számítógép, hardver		500 000 Ft	394 000 Ft	MÉK díj		110 000 Ft	110 000 Ft
Számlavezetés	5 000 Ft	60 000 Ft	60 000 Ft	Iparkamara		5 000 Ft	5 000 Ft
		5 288 000 Ft	5 026 000 Ft			115 000 Ft	115 000 Ft
Könyvelés	50 000 Ft	600 000 Ft	472 000 Ft	Archicad	76 200 Ft	914 400 Ft	720 000 Ft
Takarító	30 000 Ft	360 000 Ft	283 000 Ft	Vírusirtó	2 000 Ft	24 000 Ft	24 000 Ft
Informatika	30 000 Ft	360 000 Ft	283 000 Ft	Office	5 000 Ft	60 000 Ft	60 000 Ft
Riasztó	6 500 Ft	78 000 Ft	61 000 Ft	Google		50 000 Ft	39 000 Ft
Marketing	30 000 Ft	360 000 Ft	283 000 Ft			1 048 400 Ft	843 000 Ft
Weboldal karbantartás		30 000 Ft	24 000 Ft	Iroda biztosítás	12 000 Ft	144 000 Ft	144 000 Ft
Költőpénz	10 000 Ft	120 000 Ft	94 000 Ft	Felelősségbiztosítás		500 000 Ft	500 000 Ft
	156 500 Ft	1 908 000 Ft	1 500 000 Ft			644 000 Ft	644 000 Ft
				Építész (1M nettó fizetés esetén)	1 650 000 Ft	19 800 000 Ft	19 800 000 Ft

Egy építésziroda költségei

Az Építész Ára

Értékválság, rendszerszintű adminisztratív terhek és az
építészirodák hosszú távú gazdasági túlélése.

2026. május

Készítette: Ambrus Balázs

KEV Építész Kamara

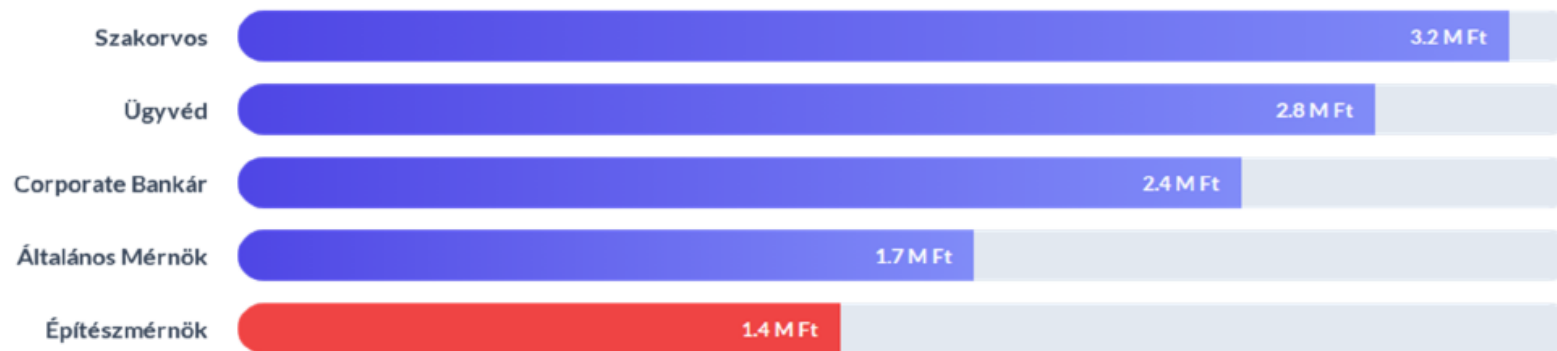


Bérösszehasonlítás más szakmákkal (KSH)

FEOR kód	Foglalkozás megnevezése	Átlagbér (2025)
2212	Szakorvos	2 109 502 Ft
2612	Ügyész	1 556 410 Ft
2142	Szoftverfejlesztő	1 364 606 Ft
2118	Gépészmérnök	1 117 271 Ft
2116	Építőmérnök	1 096 827 Ft
2115	Építészmérnök	835 446 Ft
2133	Táj- és kertépítészmérnök	707 842 Ft
7524	Villanyszerelő	597 301 Ft
7511	Kőműves	428 737 Ft

Forrás: KSH adatsorok alapján (FEOR '08)

Bérszintek és Felelősség



Forrás: Hays Salary Guide

A legrosszabb bér/felelősség arány az értelmiségi pályák között!

A felelősség csapdája

3–7%

Hazai tervezési díj aránya

A teljes beruházási költséghez képest

10–15%

Nyugati piaci sztenderd

Ugyanazon felelősség és tartalom mellett

"A társadalom természetesnek veszi a biztonságot, ezért a mérnöki teljesítmény értéke csökken a laikus szemében."

Strukturális és Piaci Okok



Ciklikusság

A beruházások extrém hullámozása
kiszámíthatatlan bevételi
környezetet teremt.



Széttagoltság

Totális atomizáltság:
5000+ önálló kis szereplő
piaci árérvényesítő erő
nélkül.



Túlterheltség

600%-kal növekvő
adminisztratív és
jogszabályi terhek 25 év
alatt.



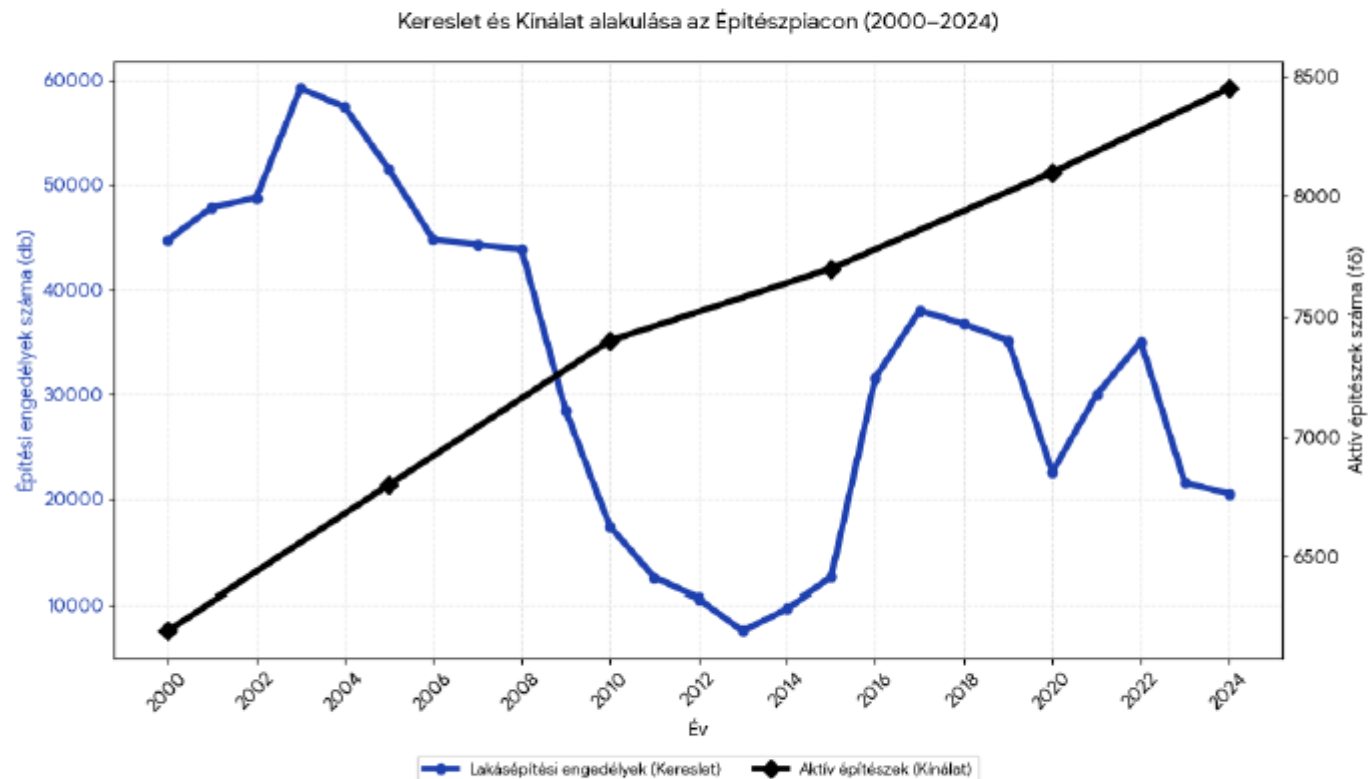
Hiányzó tudás

A vállalkozói és árképzési
ismeretek szinte teljes
hiánya a szakmában.

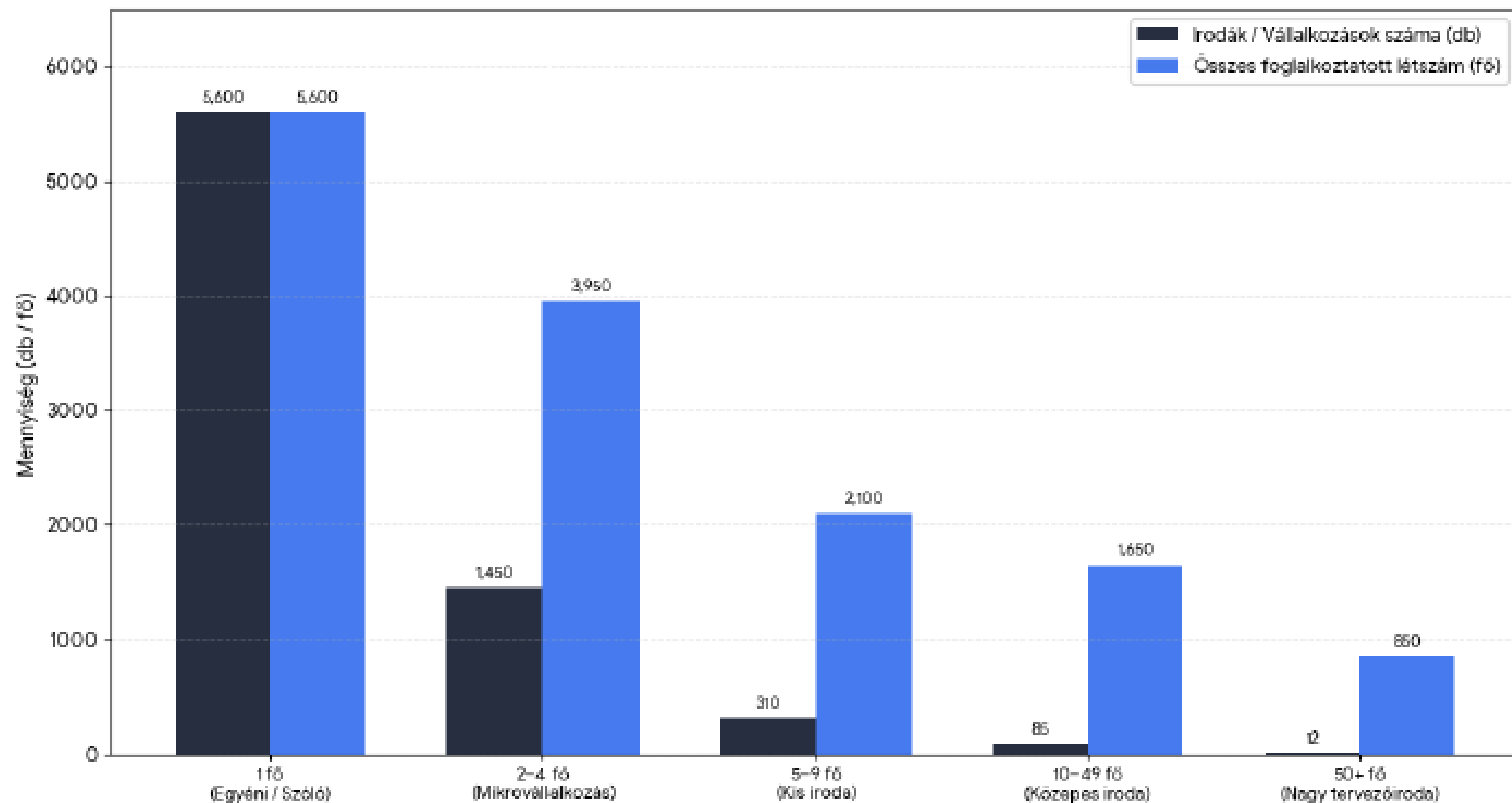
A Kereslet és Kínálat „Nyíló Ollója”

Míg a lakásépítési engedélyek száma drasztikusan ingadozik és jelenleg csökkenő tendenciát mutat, az aktív építésszek száma (8500 fő)** folyamatosan emelkedik.

- Totális túlkinálat a szűkülő piacon.
- A „szóló” tervezők dominanciája (75%).
- Kényszerű árverseny a túlélésért.



A Hazai Építészpiac Fragmentáltsága: Cégméret szerinti megoszlás

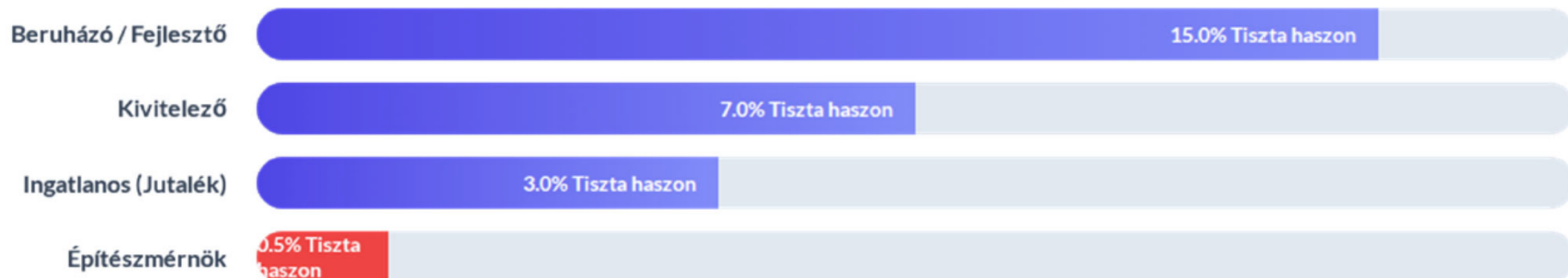


Néhány magyarországi tervezőiroda nyilvános árbevétele és létszámadatai 2024-ből

Iroda	2024 árbevétel	2024 átlagos létszám	Árbevétel/fő
BORD Építész Stúdió	2,836 Mrd Ft	kb. 30	94,5 M Ft/fő
Bánáti + Hartvig	1,547 Mrd Ft	kb. 56–58	26–28 M Ft/fő
3h építésziroda	1,035 Mrd Ft	8 fő	129,4 M Ft/fő
ZDA-Műhely	441 M Ft	–	–
Archikon Architects	195 M Ft	–	–
Építész Stúdió	161 M Ft	–	–
KJT Építész Stúdió	154 M Ft	2 fő	77,2 M Ft/fő
B3 Építész Stúdió	75 M Ft	–	–
PALATIUM STUDIÓ	7,5 M Ft	1	7,5 M Ft/fő
COMFORT-3R	141,9 M Ft	–	–
H-BON Mérnöki Iroda	239,95 M Ft	5 fő	48,0 M Ft/fő
KÖZTI	>1 Mrd Ft		
Vikár és Lukács	710M Ft	20 fő	35, 5 M Ft/ fő
TSPC		87 fő	

Csak ezek összeadva 10 milliárdot fednek le a 30 milliárdos piacból

Mennyit is keresünk?



Amikor aláígérünk egymásnak a piacon, nem a megrendelőt mentjük meg, hanem **saját magunkat fosztjuk meg az utolsó fillér tartalékunktól!**

1. A világ 20 legnagyobb építészeti irodája bevétel/építész

WA100 hely	Iroda	Építészek	Építészeti fee income	Bevétel / építész, kb.
1	Gensler	2 716	>\$1,50 Mrd	>\$552 000
2	HDR	1 868	\$800–899 M	\$455 000
3	Arcadis	1 781	\$330–339 M	\$188 000
4	AECOM	1 529	\$500–599 M	\$360 000
5	Sweco	1 491	\$190–199 M	\$131 000
6	Nikken Sekkei	1 427	\$400–499 M	\$315 000
7	DLR Group	901	\$500–599 M	\$610 000
8	Heerim	887	\$160–169 M	\$186 000
9	Perkins&Will	876	\$400–499 M	\$513 000
10	CannonDesign	875	\$280–289 M	\$325 000
11	Haeahn Architecture	855	\$170–179 M	\$204 000
12	Aedas	843	\$270–279 M	\$326 000
13	Foster + Partners	725	\$800–899 M	\$1 172 000
14	SJ Group	674	\$100–109 M	\$155 000
15	ATP Architects Engineers	663	\$180–189 M	\$278 000
16	HKS	661	\$390–399 M	\$597 000
17	Tianhua	655	\$200–209 M	\$312 000
18	Stantec	609	\$400–499 M	\$738 000
19	GMP Architekten	598	\$80–89 M	\$141 000
20	Nihon Sekkei	548	\$140–149 M	\$264 000

WHERE THE WORLD'S 100 LARGEST ARCHITECTURE FIRMS ARE LOCATED (AND HOW MUCH MONEY THEY MAKE)

All numbers and figures have been taken from BUILDING DESIGN'S "World Architecture 100" list (for 2013) of the world's largest architecture firms. Those countries in black represent the locations with the highest number of employees (employed by these 100 firms).



* This figure represents the company AEDAS, the only WA 100 firm in China. In actual fact, however, Aecom is based both in China and the UK; however, we only counted their numbers for China, and not as part of the UK total.

Három magyar probléma:

1. **alacsonyabb tervezési díjszint,**
2. **alacsonyabb projektérték,**
3. **a magyar iroda növekedésének szervezeti korlátai.**

De a nemzetközi építészeti vérkeringésbe való bekapcsolódáshoz más is kell még:

1. **Nyelvtudás (angol, német, francia, spanyol)**
2. **nemzetközi szintű menedzsment (pénzügyi , műszaki, marketing, személyzeti)**
3. **iroda nemzetközi jelenléte néhány országban (a környező országokkal kezdeném)**
4. **külföldi irodákkal élő kapcsolat kialakítása (ebben a kamara segíthet)**
5. **nagyobb projektméretben is referencia**
6. **legfontosabb projektpiacok tudatos felépítése**

A TERVDOKUMENTÁCIÓK TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEI

I.

Magasépítési építmények

**A MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA SZABÁLYZATÁNAK
FELÜLVIZSGÁLATA**

2026

SZEPTEMBER

Készítette: B. Szabó Veronika

MI INDOKOLJA A FELÜLVIZSGÁLATOT?

I. Kamara saját hatáskörében kezelendő feladatok:

- a szabályzat elfogadása és hatályba léptetése óta történtek jogszabály-változások (műemlékvédelem területén)
- jobb átláthatóság megteremtése
- tisztázandó kérdések az alapszolgáltatás és a külön szolgáltatás témakörében

II. Jogszabály módosítást igénylő feladatok:

- aránytalanul nagy és indokolatlan, leginkább adminisztratív terhek csökkentésének igénye
- az egyszerű bejelentési eljárás kérdésköre

**A TERVDOKUMENTÁCIÓK MŰSZAKI TARTALMA EGYENES ARÁNYBAN
KELL LEGYEN AZ ELKÉSZÍTÉSÜKÉRT KÉRHETŐ – ÉS ELVÁRHATÓ –
DÍJAZÁSSAL.**

**Végső célkitűzés, hogy a két rendszert – tartalom és díjazás – digitálisan
összeköthető alkalmazási felület jöjjön létre, mely mind az
ajánlatadásban, mind a szerződéskötésben óriási segítség lenne
tagságunk számára.**

NYITOTT KÉRDÉSEK, AMELYEK BEN ÁLLÁSFOGLALÁS SZÜKSÉGES:

- Egyes vélemények szerint a jelenlegi szabályozás túlzottan sok feladatot tesz alapszolgáltatásba
- A tagozatok (belsőépítészet, tájépítészet, tűzvédelem) feladatainak átnézése, és összhangba hozása az építész részletezettséggel/Külön szabályzat esetén arra való hivatkozás is elegendő lehet
- Az engedélyezési terv és a kivitelezési terv közötti különbség kevés, lépcsőzetes műszaki tartalom elvárásrendszer kidolgozása szükséges a feladattípusokhoz és épületméretekhez igazítva
- MMK szabályzatával történő összehangolás szükséges

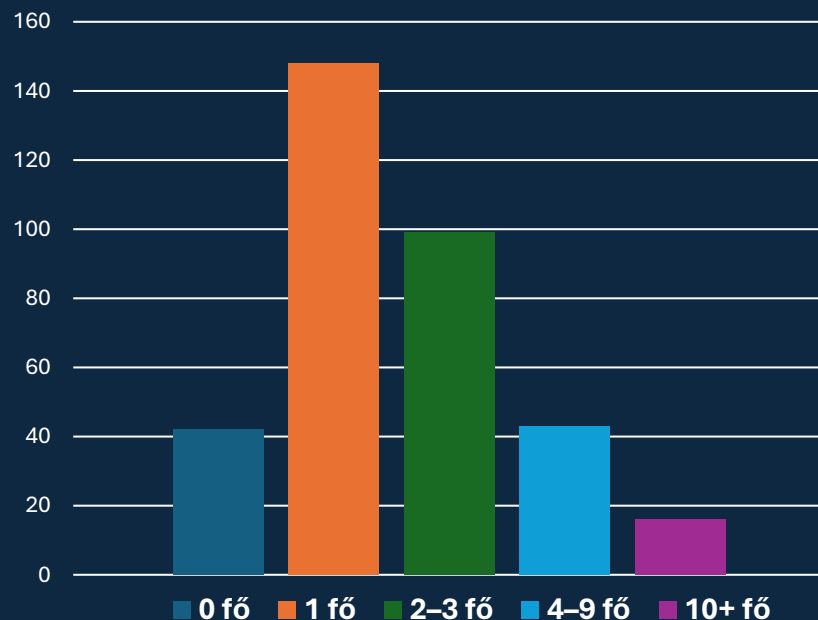
A FELADATKÖR KIDOLGOZÁSÁNAK CÉLKITŰZÉSEI:

- Szükséges egyértelműbben meghatározni, és az egyes tervezési kategóriákba tartozó épületek megvalósíthatóságához igazítani az alapszolgáltatás és a külön tervezői szolgáltatás műszaki tartalmát. (finomhangolás lehetőleg automatizált módon)
- Finomítani szükséges a tervezési kategóriák megállapítását, a kategóriákhoz igazítva a díjszámítást, lehetőleg automatizálva az ajánlatadást
- Célkitűzés még digitálisan összehangolni és automatizálni a tervdokumentációk tartalmi követelményeit, a díjszámítást, az ajánlatadást és a mintaszerződések alapján a szerződéskötést is.

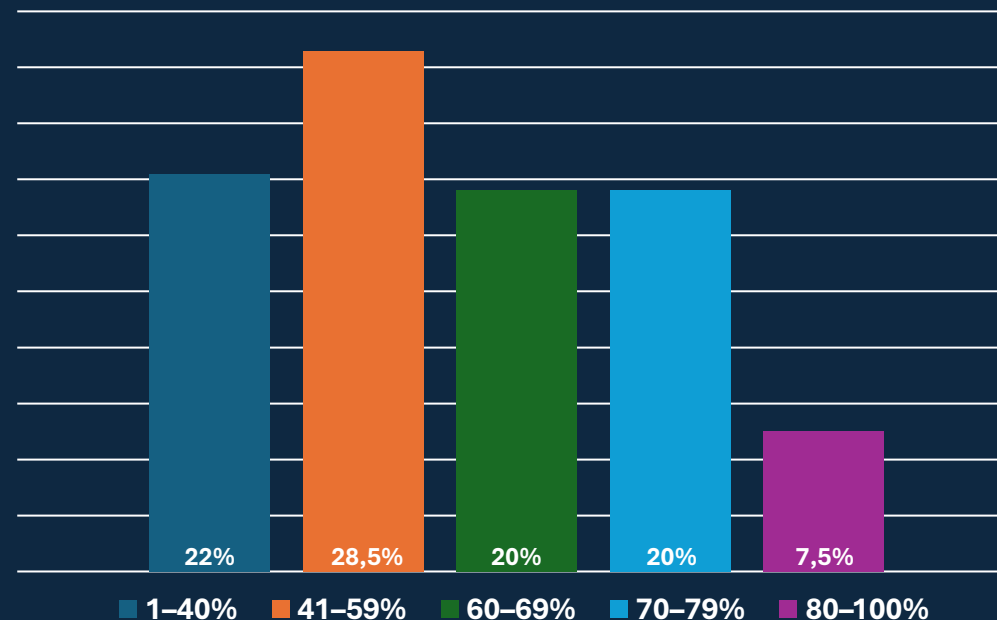
Kérdőív 9 kérdése a szabályzattal kapcsolatban

Erre a kérdéskörre válaszadók száma: **348 fő** – összes válaszadó 552 fő (63%)

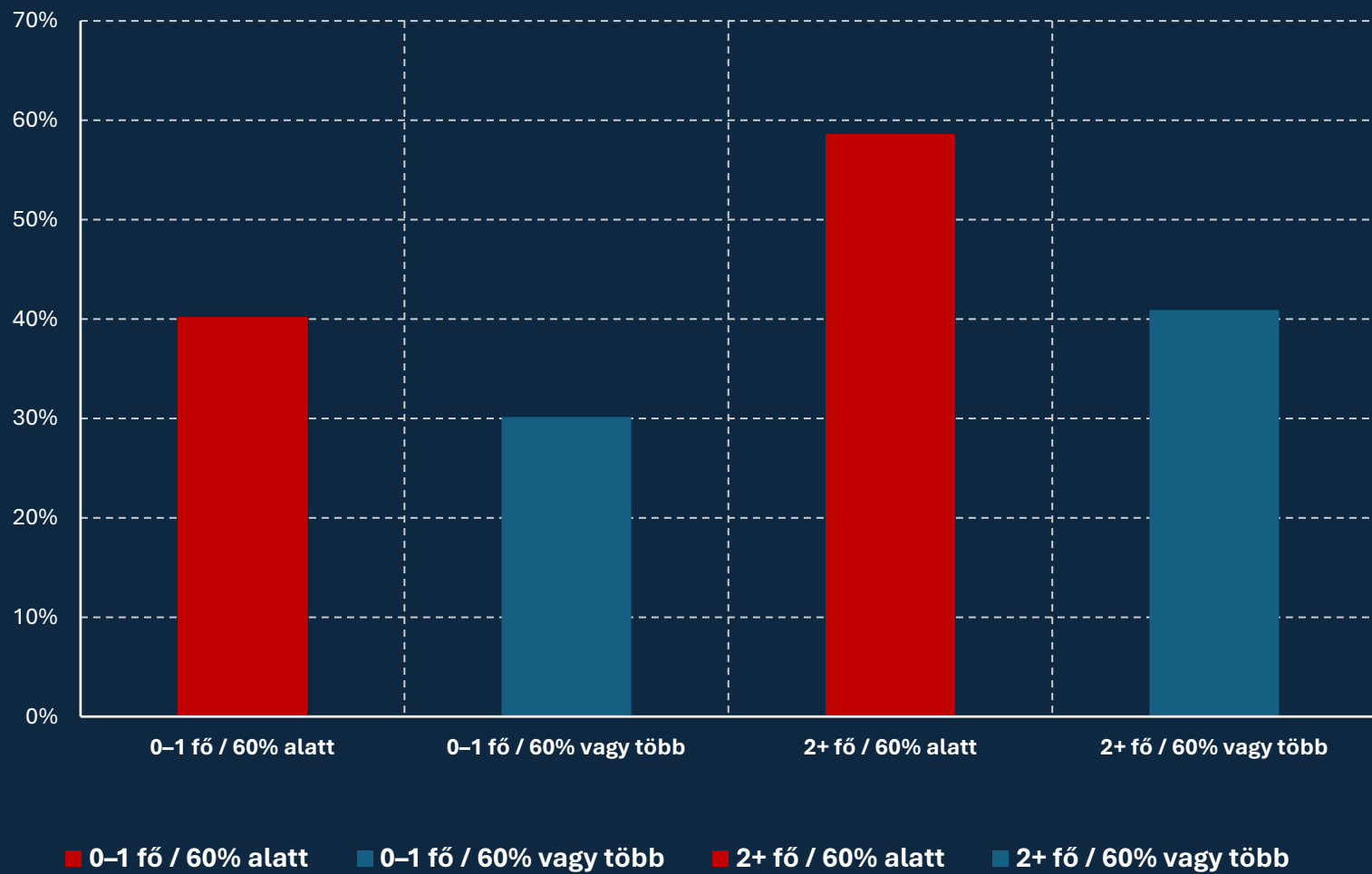
hány fős a vállalkozás



Elért díj a kamarai díjszámítás arányában



**Elégedetlenségi arány a kiemelt rétegekben
a foglalkoztatottak és az elért tervezési díj %-ban
kifejezett mértékének figyelembevételével**



5.19. Volt-e a tervek tartalmi és formai követelményei szabályzattal kapcsolatban pozitív vagy negatív tapasztalata, amit megosztana?

A válaszok kb. **60%-a negatív.**

Leggyakoribb panaszok:

- túlzott részletezettség, feleslegesen duzzasztott dokumentáció
- felesleges dokumentumok, túladminisztráltság
- hatósági túlkapások, következetlen hatósági jogértelmezés
- a szabályzat nem érvényesül a gyakorlatban

Legelégedetlenebbek: az 1–3 fős irodák és 60% alatti díjszintűek

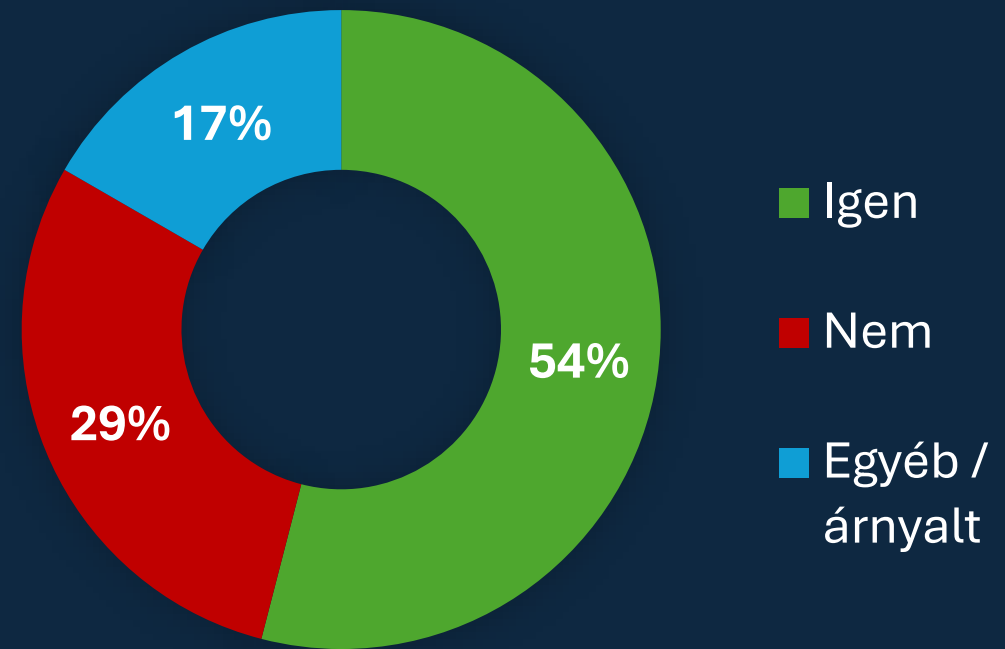
5.20. Hogyan látja a különböző tervfázisok tartalmi és formai követelményeit? (részletezze, hol érzi kevésnek és hol túlzónak)

- Az engedélyezési és bejelentési fázisok követelményei aránytalanul túlzónak (kiviteli szintűnek) tartják a válaszadók túlnyomó többsége
- A kiviteli tervnél sokan nagyobb részletezettséget szeretnének.
- A vázlattevé/koncepciótevé alulszabályozott

Legelégedetlenebbek: 2+ fős irodák és alacsony díjrealizációjúak

5.21. Arányosnak tartja-e a építész kamarák által nyilvántartott társszakágak (belsőépítészet, tájépítészet, tűzvédelem) anyagát az építészeti szakág formai és tartalmi követelményeihez képest?

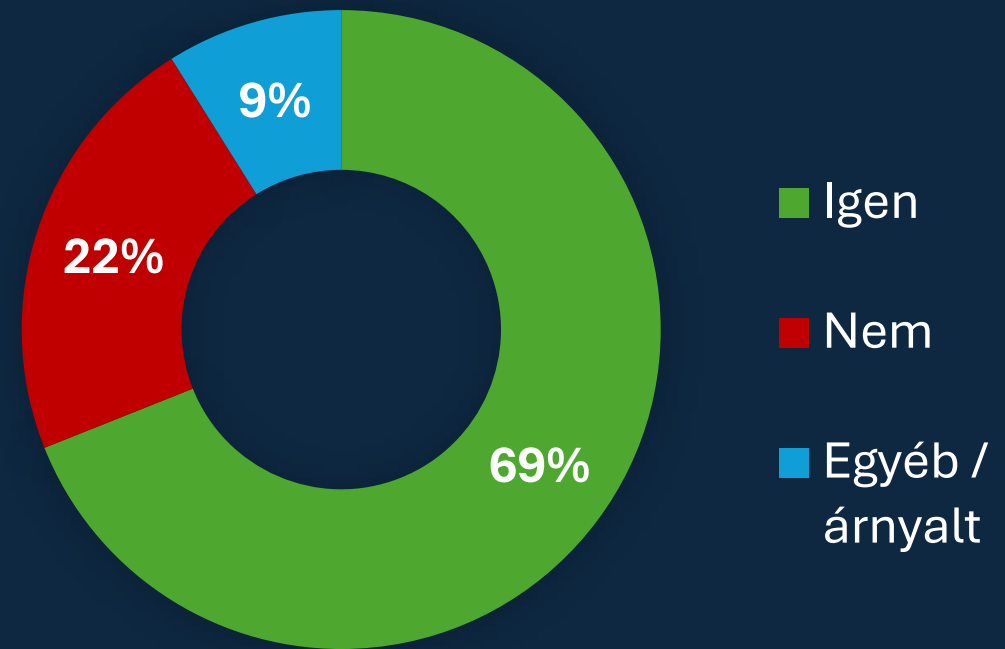
- A többség arányosnak ítéli, de a kritikusok (29%) kifejezetten a tájépítészeti és tűzvédelmi fejezetek túlzó, kis projekteknél indokolatlan részletességét nehezményezik.



Legelégedettebbek: az egyéni tervezők és kis irodák

5.22. Egyetért-e azzal, hogy az építész kamarák által nyilvántartott társszakágak (belsőépítészet, tájépítészet, tűzvédelem) szakági munkarészeit önálló szabályzatban kellene szabályozni?

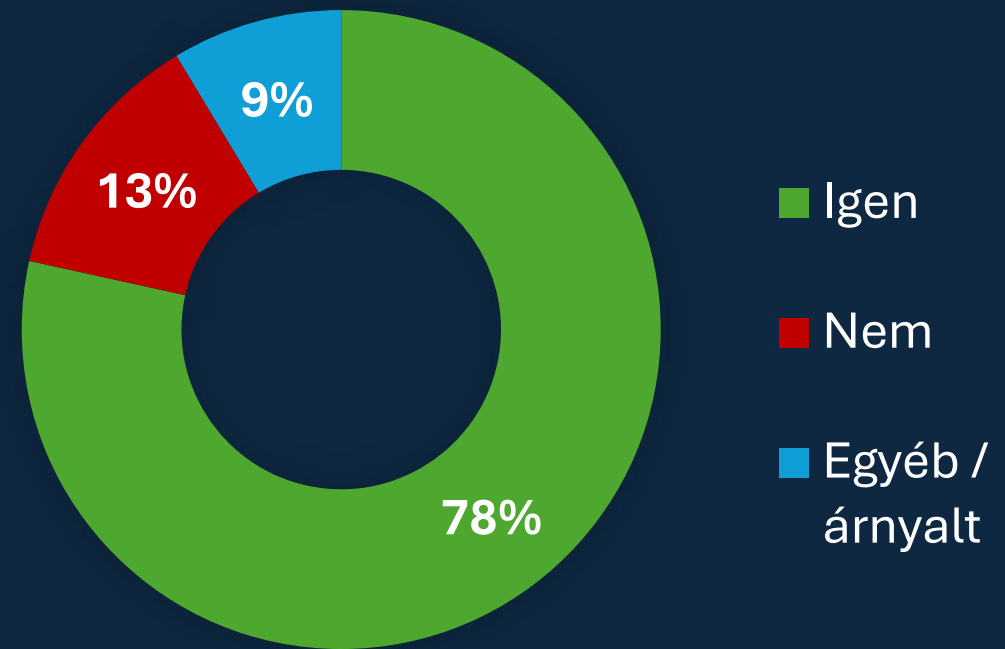
- Magas támogatottság (69%): határozott igény mutatkozik az önálló szabályzatokra az áttekinthetőség javítása és az ismétlődések elkerülése érdekében.



Leginkább érintett: a fővállalkozó (generál) tervezők és nagyobb irodák

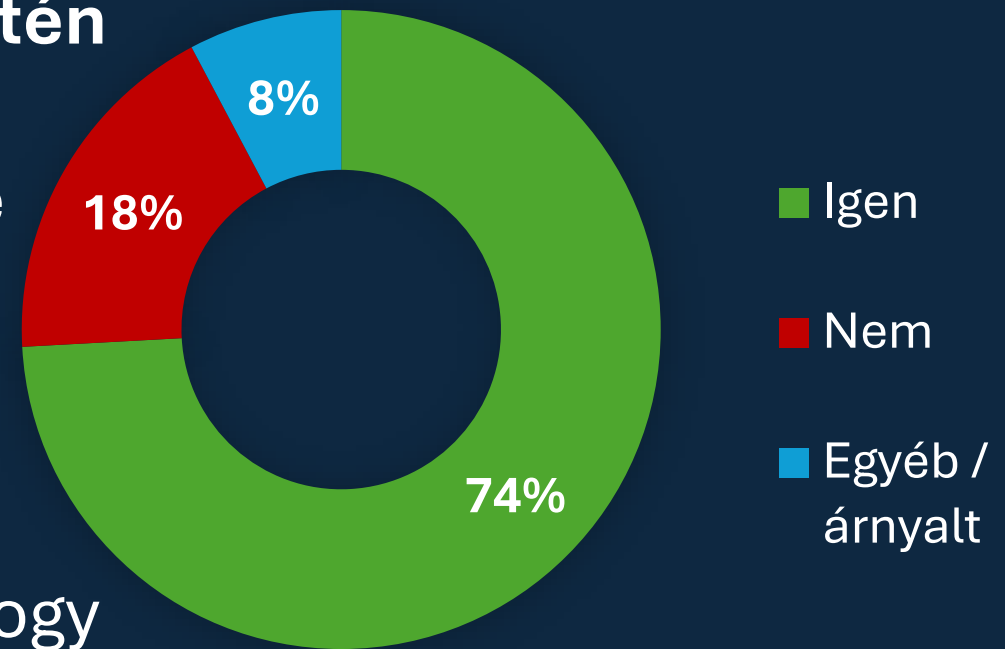
5.23. Szükségesnek tartja-e a településképi véleményezési eljárásokra benyújtandó tervdokumentációk tartalmi követelményeinek szabályzatban történő egységesítését?

- Az építészek elsőprő többsége (78%) követeli az egységes kereteket, hogy gátat szabjon az önkormányzatok és főépítészek egyedi, túlzó dokumentációs túlkapásainak.



Leginkább érintett: minden építész réteg (főként lakóépület-tervezők)

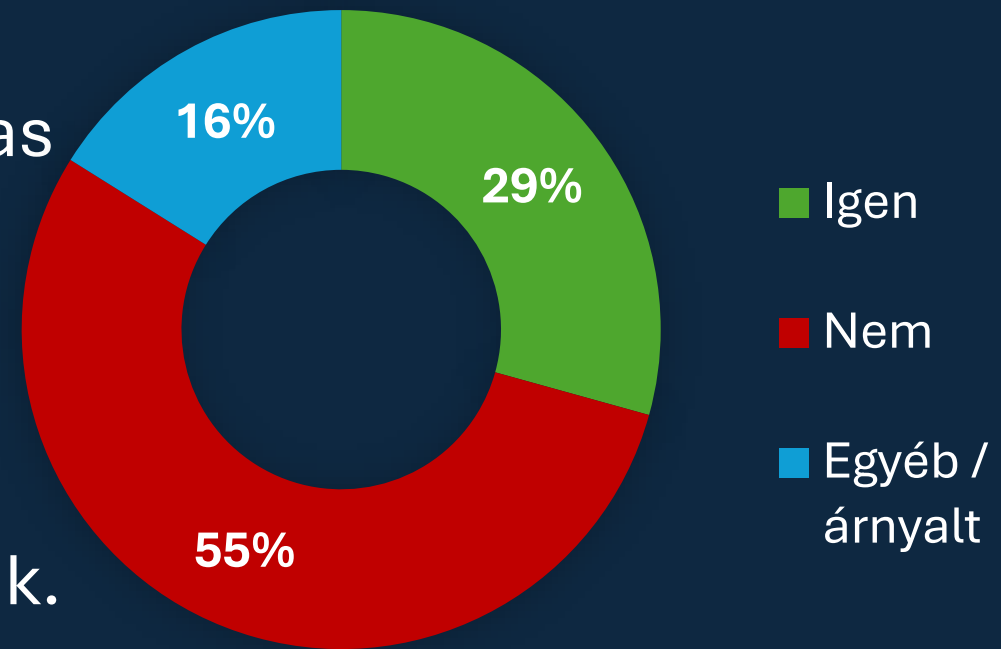
5.24. Egyetért-e azzal, hogy a településképi véleményezés / tervtanács során a tervnek csak korlátozott részei képezzék a bírálat tárgyát, azaz az épület telepítése (építész helyszínrajz beépítési mutatókkal), közterület és/vagy szomszédok felől látszódó homlokzatai zárt sorú beépítés esetén utcakép (max 2-2 szomszédos épülettel) valamint tetőfelülnézete a megértést szolgáló vázlatos látványok



- A tervezők 74%-a egyetért azzal, hogy ne kelljen teljes engedélyezési tervet benyújtani véleményezéshez, és a belső alaprajzi funkciókat ne bírálják feleslegesen.

5.25. Ön szerint indokolt-e, hogy az egyszerű bejelentéshez kapcsolódó tervdokumentáció egyes szakterületeken részletesebb műszaki tartalmat követeljen meg, mint az építési engedélyezési eljárás során benyújtandó dokumentáció?

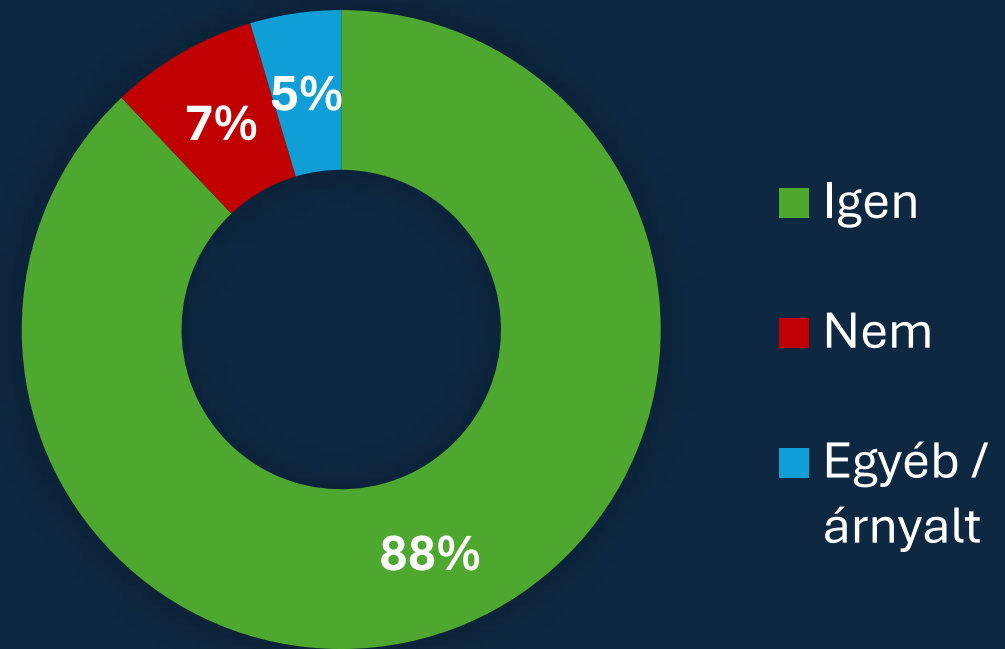
- A válaszadók 55%-a ellenzi; a szöveges válaszok sokasága a magas jogi kockázatok miatt **az egyszerű bejelentés teljes kivezetését** vagy átalakítását szorgalmazza.
- A válaszok több mint 70%-a szerint az egyszerű bejelentés nem működik.



Leginkább érintett: Családi ház tervezésre szakosodott építészek

5.26. Egyetértene -e a szabályozás olyan felülvizsgálatával, amely a tervdokumentáció műszaki tartalmát az egyes eljárások céljához és kockázatához LÉPCSŐZETESEN igazítja?

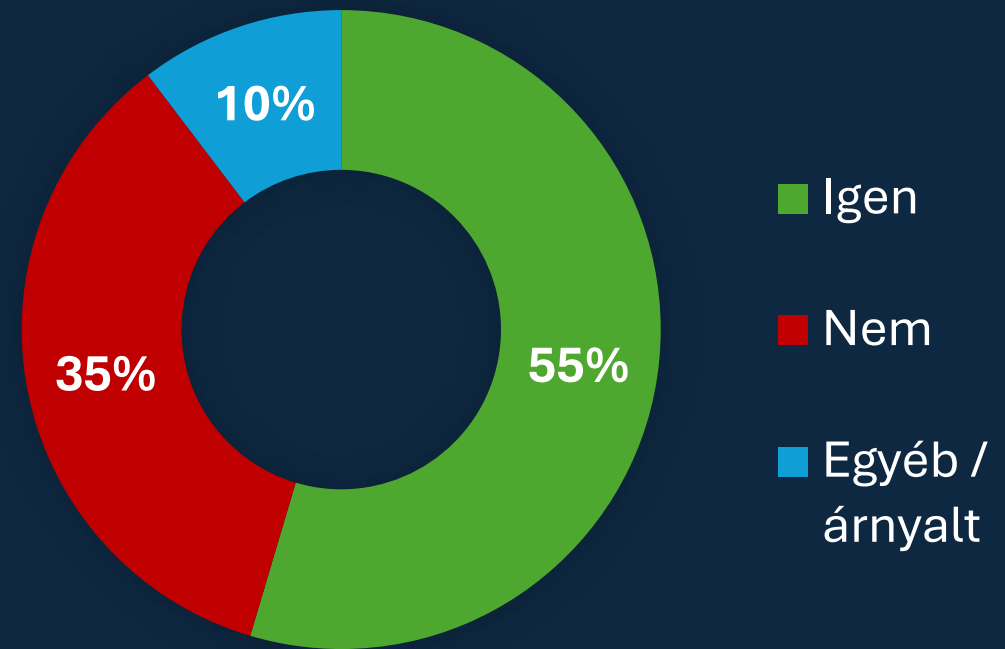
- A kérdőív legsikeresebb eleme (88% támogatás): a tervezők kifejezetten igénylik a kockázatalapú, tehermentesítő lépcsőzetes tervtartalmak bevezetését.



Leginkább érintett: Teljes építész társadalom (egységes konszenzus)

5.27. Egyetért-e azzal, hogy a BIM terjedésével a kapcsolódó követelményeket (LOD, LOI) szintén a MÉK tartalmi- és formai követelményei szabályozzák egységesen?

- Megosztott kérdés (55% igen, 35% nem): a vidéki lemaradás, a szoftverhiány és a kisebb irodák adminisztratív terhei miatt sokan korainak tartják.



Legelégedettebbek: Vidéki irodák és idősebb generáció

MIT JELENT MINDEZ ÖSSZESEN?

A dokumentum alapján a szakma egyértelműen azt üzeni:

1. A jelenlegi rendszer túlterheli a tervezőket.

A szabályzat sokszor nem a szakmai lényegre koncentrál, hanem adminisztratív részletekre.

2. A hatósági gyakorlat következetlen és sokszor túlzó.

Ez a leggyakoribb frusztrációs pont.

3. A tervfázisok tartalmi mélysége nincs összhangban a valós kockázattal és feladattal.

4. Az egyszerű bejelentés intézménye szakmai konszenzus szerint kudarc.

5. A szakági követelmények és díjazások aránytalansága feszültséget okoz.

6. A BIM bevezetése csak akkor elfogadható, ha nem növeli tovább a tervezők terheit.

Köszönöm a figyelmet!

5.1. Munkacsoport: DÍJSZÁMÍTÁS

Az állami díjszámítás rendjéről szóló 2023. évi LXIX. tv. III.10. fejezet 36. par. (5) bek. (érvényes 2023.11.9-től!) szerint (közbeszerzésekre vonatkozik):

„A tervezés tekintetében az aránytalanul alacsony ár értékhatárát a MMK országos mérnöki szolgáltatások díjszámítása, valamint a MÉK területi egységre vetített ajánlott díjszámítási szabályzata szerinti ár **70%-a alatti mértékének figyelembe vételével kell meghatározni.**”

1. területi egységre vetített minimális időszükséglet számítás, ami tartalmazza:
 - a. tervosztályok (funkció, nehézség, stb.) a tervek műszaki tartalma alapján
 - b. összetettségi szorzó
 - c. rekonstrukciós tényező
 - d. alap és kiegészítő szolgáltatások, a tervek műszaki tartalma alapján
2. időegységre vetített díjszámítás → tervezési díj

Díjszámítás tartalmazza:

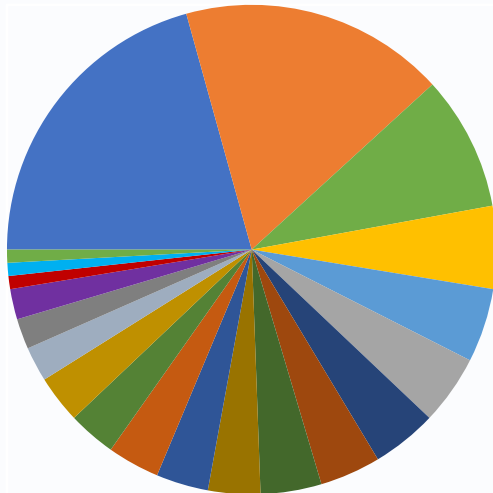
- részletesen a MÉK-hez tartozó társszakágakat (egyforma számítási metodikával)
 - o építész
 - o belsőépítész
 - o tájépítész
 - o tűzvédelem
- tervfázisokra bontást %-osan
- generál tervezést
- tervezői művezetést
- + a főbb járatos szakágakat: statika, gépészet, elektromos amik %-os arányban vannak megadva az építészből származtatva, a MMK-tól függetlenül (mivel nekik egyenlőre nincs a jogszabálynak megfelelő terület/idő alapú)

Az érvényre juttatás lehetősége most:

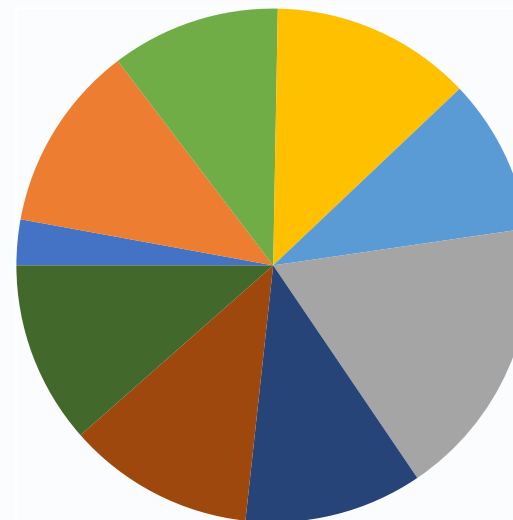
A számítás a tervek műszaki tartalmára vonatkozó szabályzat követelményein alapul. Ezek alapján amennyiben az ajánlott számítás 70%-a alatt vállal valaki köztetszésses munkát, akkor annak elkészülte után vizsgálható, hogy a végül kiadott tervdokumentáció műszaki tartalma mindenben megfelel-e a szabályzatban foglaltaknak. Ha nem akkor jogilag is felelősségre vonható.

Összeállította kérdőívek alapján: Kormos Gyula

Kamarai tagság / területi kamara

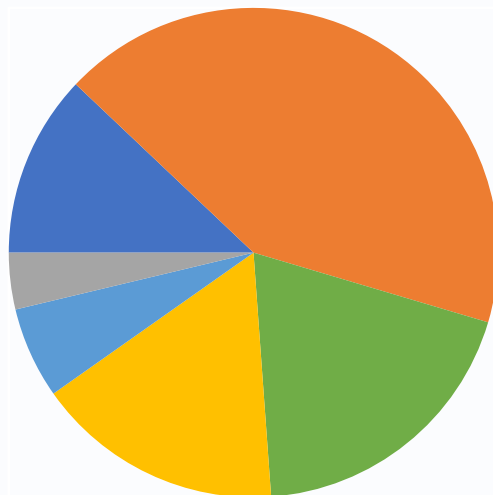


Szakmai tapasztalat (év)

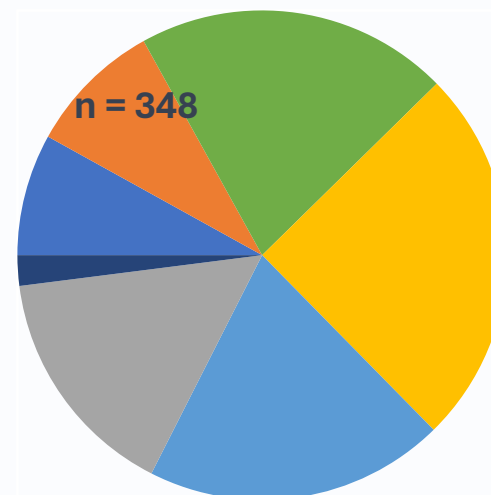


Összes válasz: 348

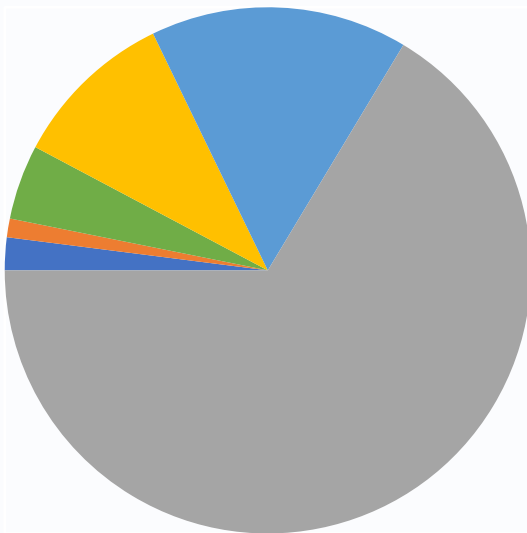
5.7.1 – Tervezési munkát végző építészek száma



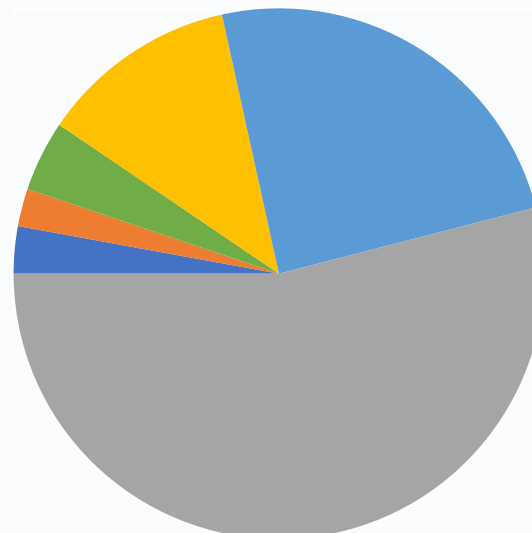
5.8 – Éves nettó tervezési bevétel (5 éves átlag)



5.1.1 – Aránytalanul alacsony árak elkerülése

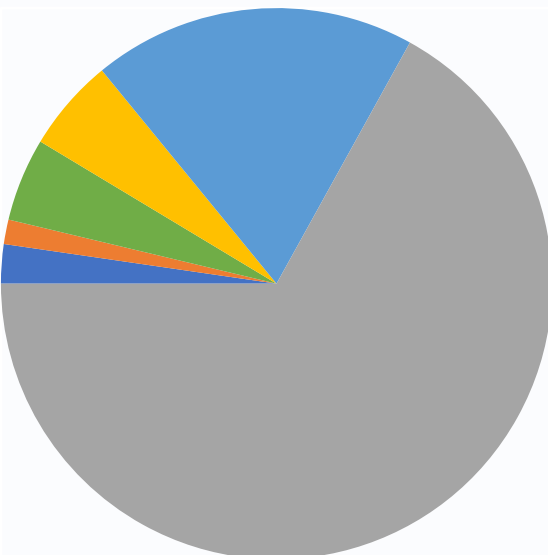


5.1.1 – Minőség biztosítása

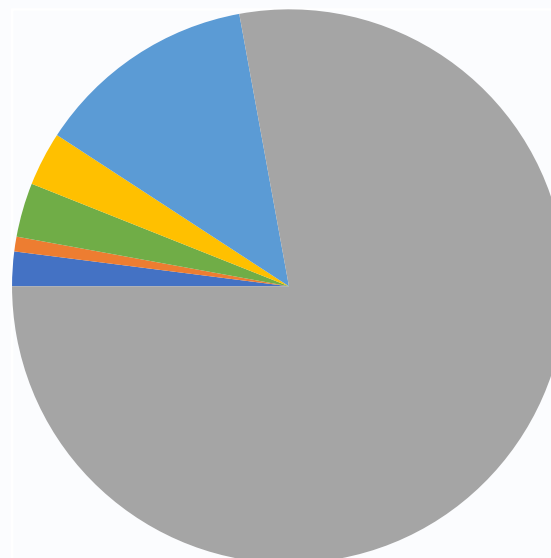


Összes válasz: 348

5.1.1 – Könnyen használható díjszámítás



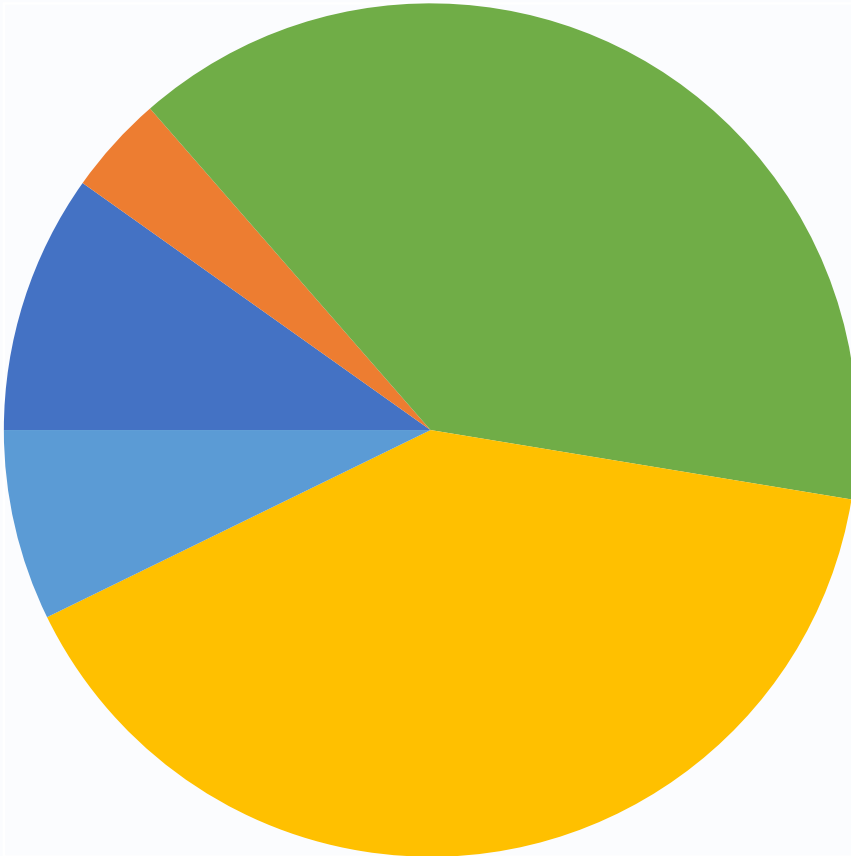
5.1.1 – Gyakorlatban való érvényre juttatása



5.5 – A kamarai díjszámítás hány %-át sikerült elérni?

5.5. A tervezési megbízásai során a kamarai díjszámítás hány százalékát sikerült elérnie átlagosan az elmúlt 5 évben?

Megoszlás



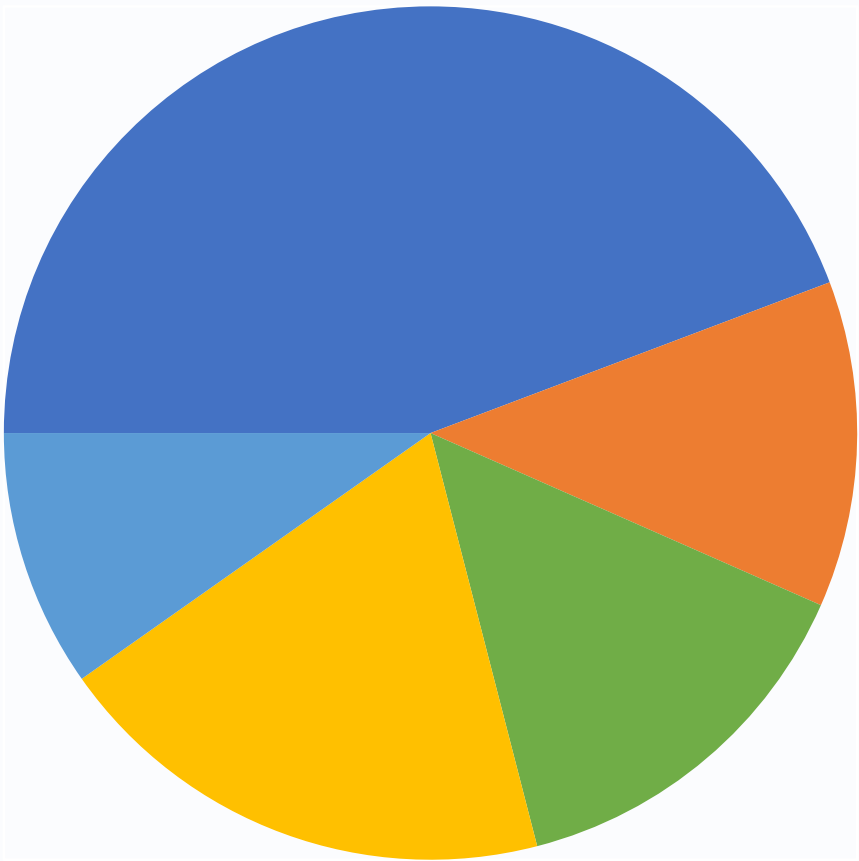
Kategóriák, darabszám és arány

- 0–10% — 34 (9,8%)
- 11–25% — 13 (3,8%)
- 26–50% — 135 (39,0%)
- 51–75% — 139 (40,2%)
- 76–100% — 25 (7,2%)

5.6 – Reális emelés mértéke (%)

5.6. A jelenlegi piaci minimális tervezési díj emelését mennyire tartja reálisának? Adja meg az Ön szerinti reális emelés mértékét %-ban kifejezve! Amennyiben nem tartja reálisnak, 0-t adjon meg!

Megoszlás



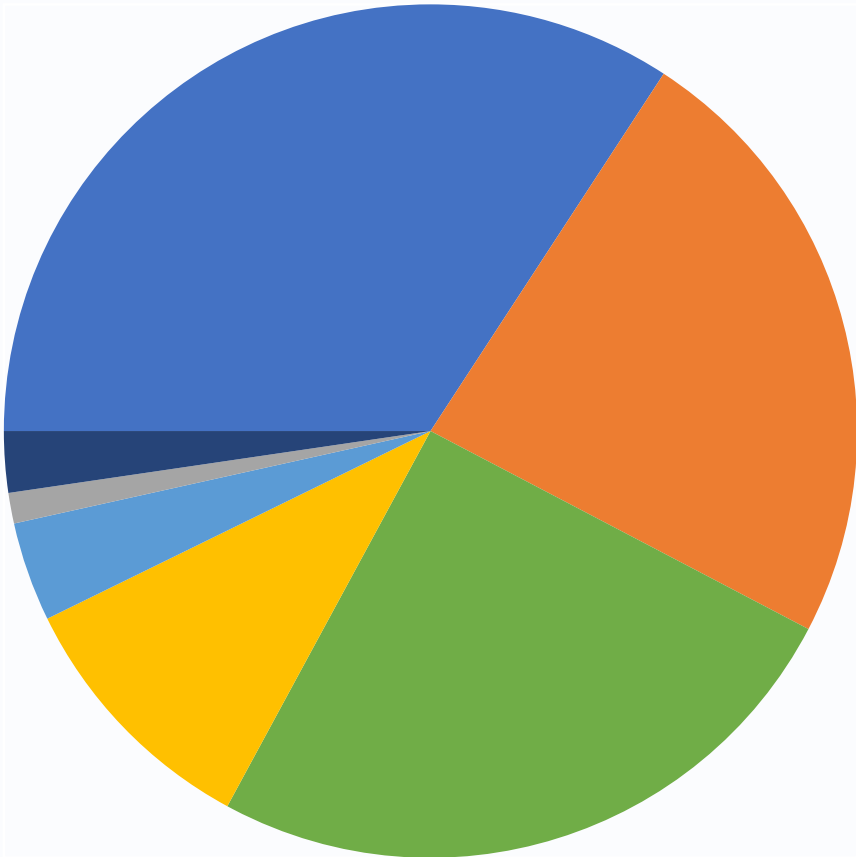
Kategóriák, darabszám és arány

- 0% — 154 (44,3%)
- 1–10% — 43 (12,4%)
- 11–25% — 50 (14,4%)
- 26–50% — 67 (19,3%)
- 51–100% — 34 (9,8%)

5.10 – Elszámolt rezsióradíj (Ft/óra)

5.10. Mennyi rezsióradíjat számol el a cégében?

Megoszlás



Kategóriák, darabszám és arány

- 0-5 000 Ft — 118 (34,2%) – TECHNIKAI HIBA
- 5 001-10 000 Ft — 81 (23,5%)
- 10 001-20 000 Ft — 87 (25,2%)
- 20 001-30 000 Ft — 34 (9,9%)
- 30 001-50 000 Ft — 13 (3,8%)
- 50 001-100 000 Ft — 4 (1,2%)
- 100 001 Ft felett — 8 (2,3%)

5.13 – Építészeti díjak viszonya a társszakágakéhoz

Összes válasz: 348

5.13. Véleménye szerint az építészetre vonatkozó díjak a fajlagos ráfordítást figyelembe véve hogyan viszonyulnak a társszakágak díjaihoz?

Megoszlás



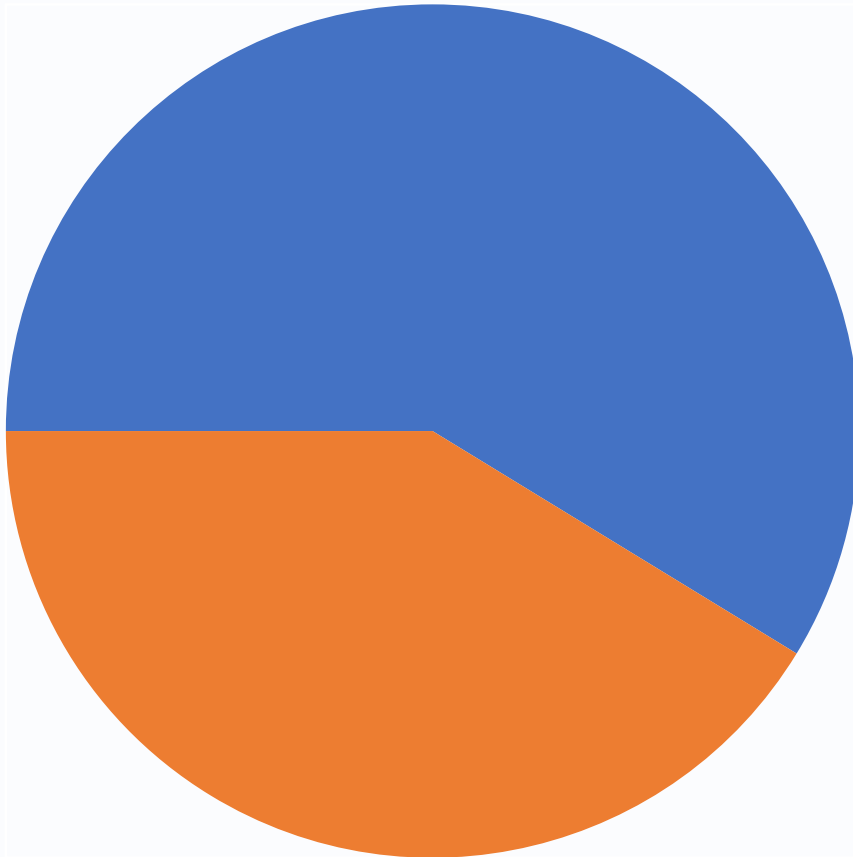
Kategóriák, darabszám és arány

- Szinte mindig alacsonyabbak — 115 (33,0%)
- Jellemzően alacsonyabbak — 114 (32,8%)
- Általában nem alacsonyabbak — 80 (23,0%)
- Sosem alacsonyabbak — 39 (11,2%)

5.14 – Tervtípusok időigény-arányainak felülvizsgálata

5.14. Egyetért-e azzal, hogy az egyes tervtípusokra vonatkozó jelenlegi időigény arányait vizsgáljuk felül?

Megoszlás



Kategóriák, darabszám és arány

Igen — 185 (58,7%)

Nem — 130 (41,3%)

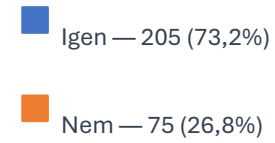
5.16 – Eljárás kezdeményezése kirívóan alacsony díjak esetén

5.16. Támogatná-e, hogy a kamara eljárást kezdeményezhessen a kirívóan alacsony tervezési díjakat megadó építésszek ellen?

Megoszlás



Kategóriák, darabszám és arány



5.17 – Edukációs erőforrások biztosítása

5.17. Szükségesnek tartja-e, hogy a Kamara fordítson erőforrásokat a megrendelők, a tervezők és az érintettek edukálására is, ahol bemutatásra kerül, hogy a kamarai díjszabás miért annyi amennyi és kommunikálja a reális tervezési díjakat?

Megoszlás



Kategóriák, darabszám és arány

- igen — 282 (81,0%)
- Talán — 42 (12,1%)
- Nem — 24 (6,9%)

5.18 – Árazást segítő, szerződéses feltételeket is támogató oldal

5.18. Támogatja-e, hogy a kamara által üzemeltetett árazást segítő oldal készüljön, ami rögtön szerződéses feltételek biztosítását is segítené, felhívva a figyelmet az adott épülettípus tervezésénél szükségessé váló szakági tervezőkre?

Megoszlás



Kategóriák, darabszám és arány

- Igen — 299 (85,9%)
- Talán — 34 (9,8%)
- Nem — 15 (4,3%)

TERVELLENŐRZÉSI SZABÁLYZAT

MÉK – Díjszámítás, tervtartalmi követelmények,
tervezői művezetés, tervelLENŐRZÉS munkacsoport

A MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA SZABÁLYZATÁNAK
FELÜLVIZSGÁLATA

2026

SZEPTEMBER

Készítette: Olbert Krisztián

MI INDOKOLJA A FELÜLVIZSGÁLATOT?

- a szabályzat elfogadása és hatályba léptetése óta történt jogszabály-változások
- A jelenlegi szabályzat alapvetően a közbeszerzési beruházások során kialakult tervellenőrzési szemléletet követi, ugyanakkor a tervellenőrzés szerepe ennél szélesebb körben, magánberuházásoknál is értelmezhető, különösen a tervminőség javítása, a hibák megelőzése és a tervezési folyamat támogatása érdekében
- Ismételt aktuális kitekintő vizsgálata más országok jól működő tervellenőrzési modelljeinek tekintetében
- Tervellenőrzés digitális tervezéshez való kapcsolódási vizsgálata
- MMK tervellenőri szabályzatával összhang kialakítása

KAMARAI TAGOK FELÉ FELTETT KÉRDÉSEKRE ADOTT VÁLASZOK (Munkaközi eredmények)

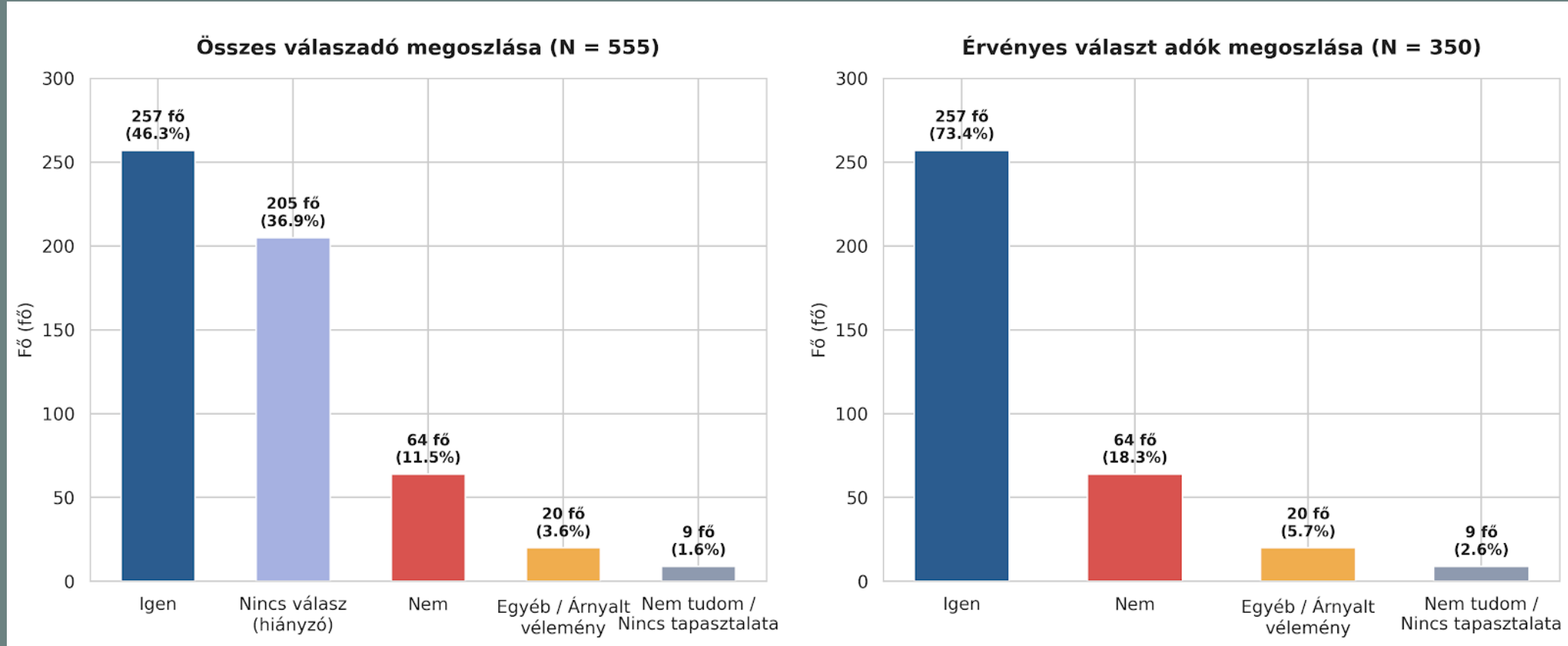
- **5.28. Milyen tapasztalatai voltak a tervellenőrzési szabályzat alkalmazása során?**

A többség nem alkalmazta még a szabályzatot.

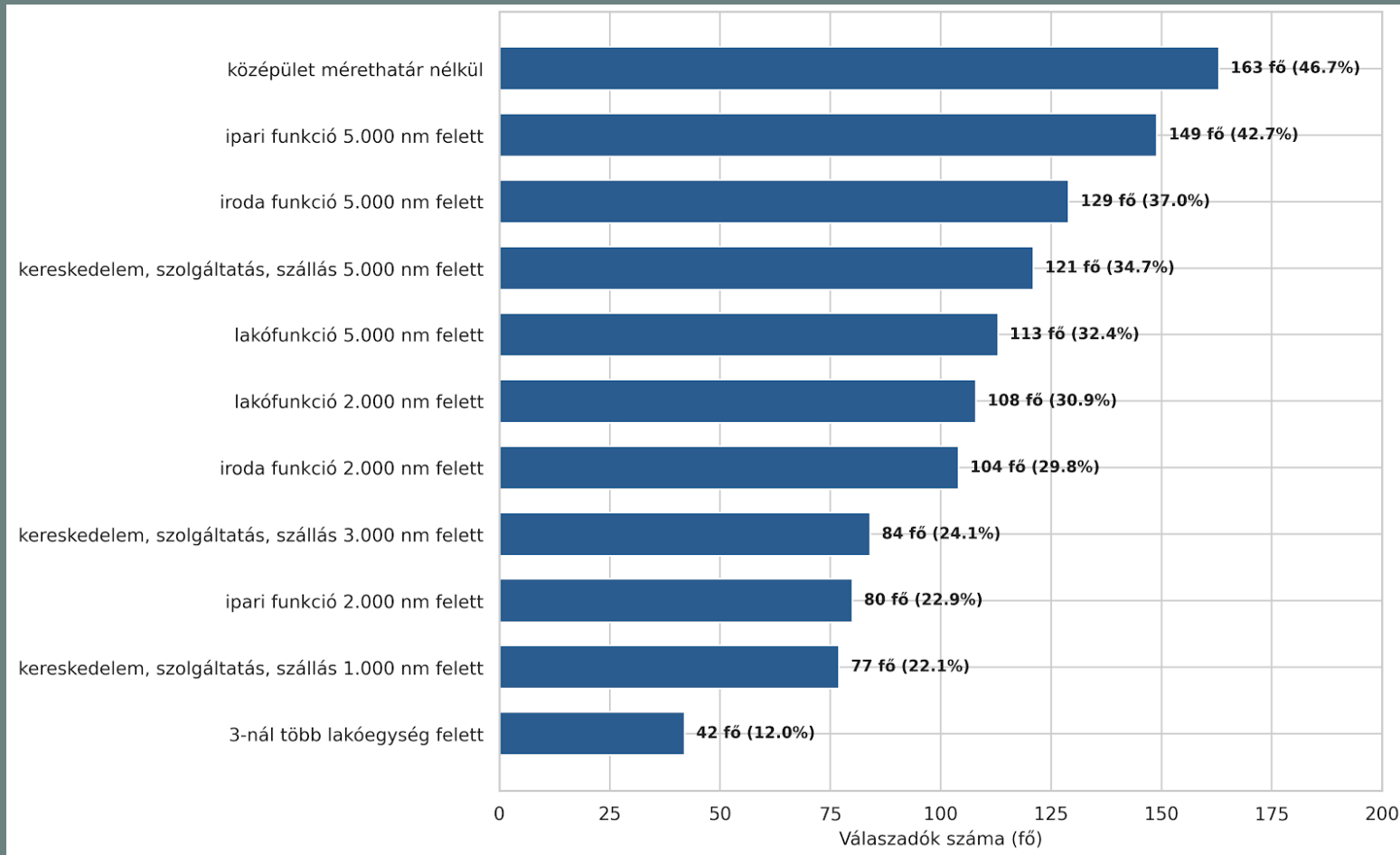
- **5.29. Milyen tapasztalata van a mérnöki területhez tartozó szakmák tervellenőri tevékenységével kapcsolatban?**

A többségnek nincs tapasztalata.

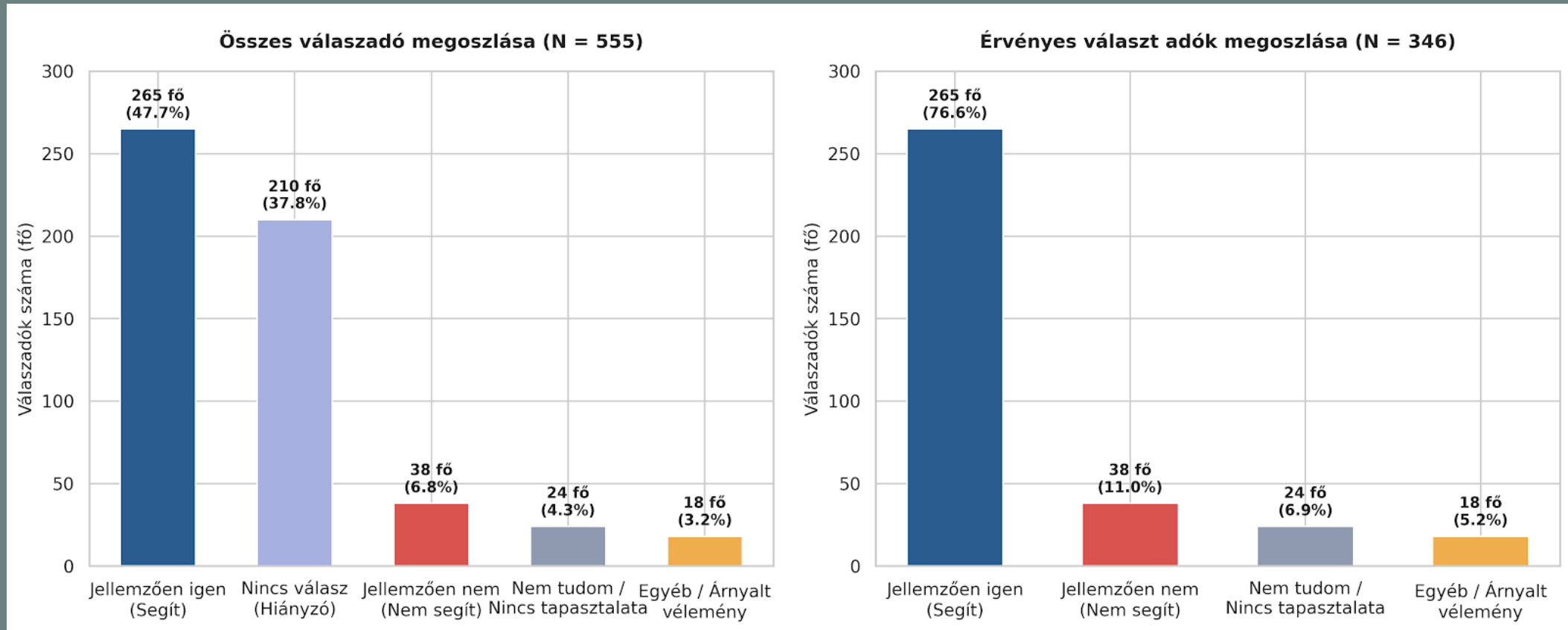
- 5.30. Egyetért-e azzal, hogy bizonyos beruházási költség felett kötelező legyen tervellenőrt bevonni?



- **5.31. Az alábbi felsorolásból Ön szerint melyik volumenű/bonyolultságú épületek, funkciók esetén van mindenképpen szükség tervellenőrzésre? Amennyiben ettől eltérő funkciók ellenőrzését tartja szükségesnek, kérjük az "Egyéb: " mezőben jelezze!**



- 5.32. Ön szerint segít a tervellenőr a tervhibák kiszűrésében? (A jellemzően nem válasz esetén, kérjük az "Egyéb: " mezőben részletezze!)

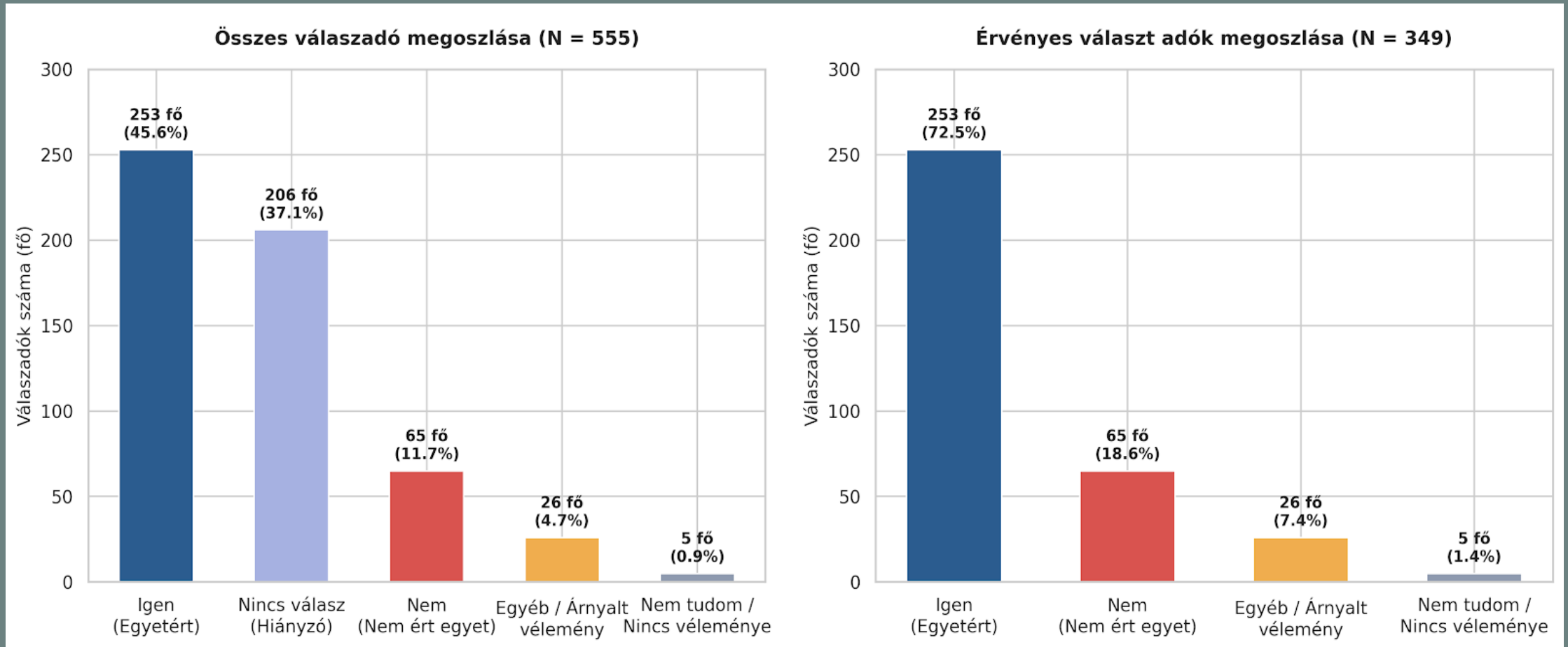


• 5.33. Ön szerint melyik célszerűbb?

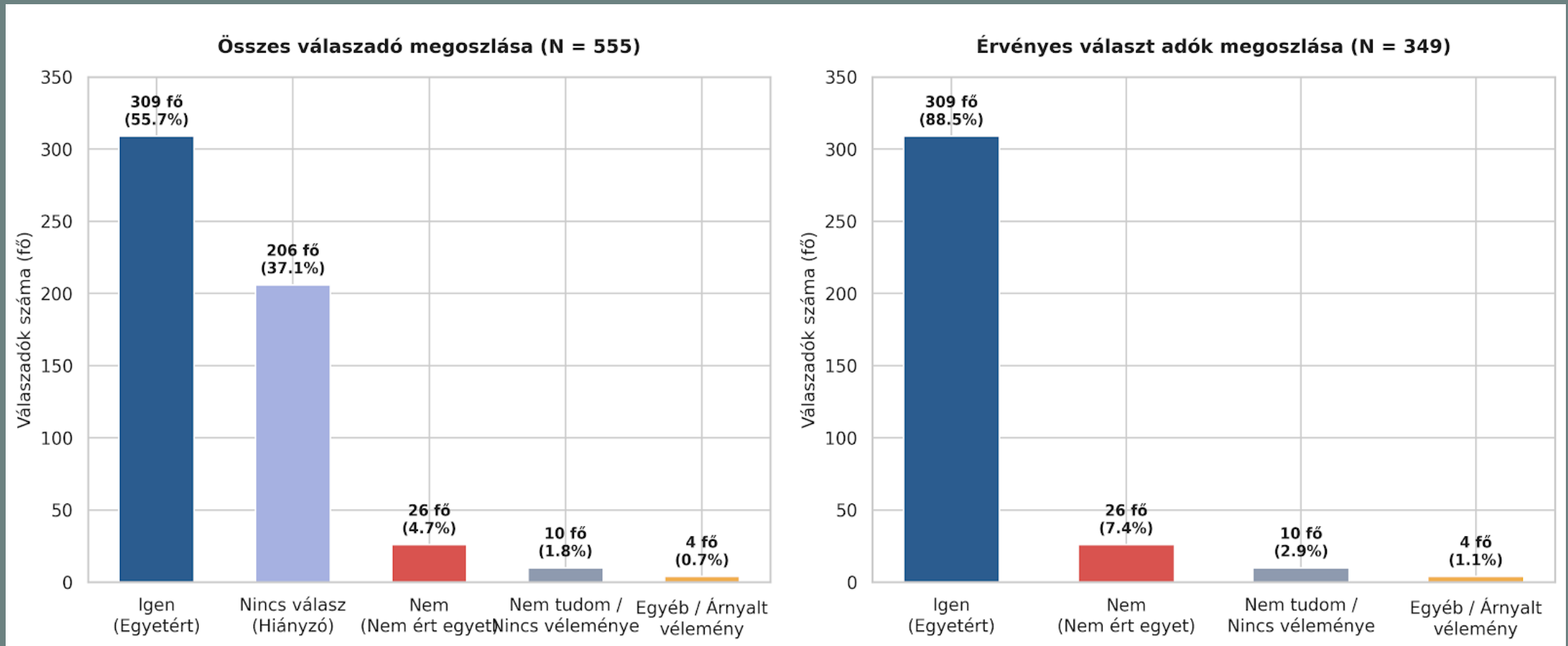
1. a tervezési feladat jellegétől függ (pl. hosszabb előkészítő tervfázissal járó tervezés, tervezési program intenzív megalkotása, bonyolultabb tervezési feladatok stb.), hogy melyik módszert célszerű alkalmazni
2. hatékonyabb, ha tervezés közben történik folyamatos oda-vissza kapcsolódás a tervezők és a tervellenőrök között, hogy a végeredmény már eleve jó legyen
3. tervellenőrnek inkább a kész tervdokumentációt kellene ellenőriznie

Választott lehetőség / Módszer	Válaszadók száma (fő)	Érvényes válaszadók aránya (N = 350)	Teljes minta aránya (N = 555)
A tervezési feladat jellegétől függ (pl. előkészítő fázis hossza, tervezési program összetettsége)	190	54,3%	34,2%
Folyamatos ellenőrzés (tervezés közben) (oda-vissza kapcsolódás, hogy a végeredmény már eleve jó legyen)	112	32,0%	20,2%
Kész tervdokumentáció ellenőrzése (lezárt, teljes tervanyag utólagos felülvizsgálata)	48	13,7%	8,6%
Nincs válasz (Hiányzó)	205	—	36,9%

- 5.34. Egyetért-e azzal, hogy a tervellenőrzést továbbra is vezető tervezők illetve a MÉK által biztosítandó képzésen sikeres vizsgát tevő megfelelő végzettséggel rendelkező tervezők láthassák el?



- 5.35. Egyetért-e azzal, hogy a tervellenőrzés díjszámítása kövesse le azokat az eseteket, amikor részlegesen, azaz csak bizonyos tervfázisra szól a tervellenőri megbízás?

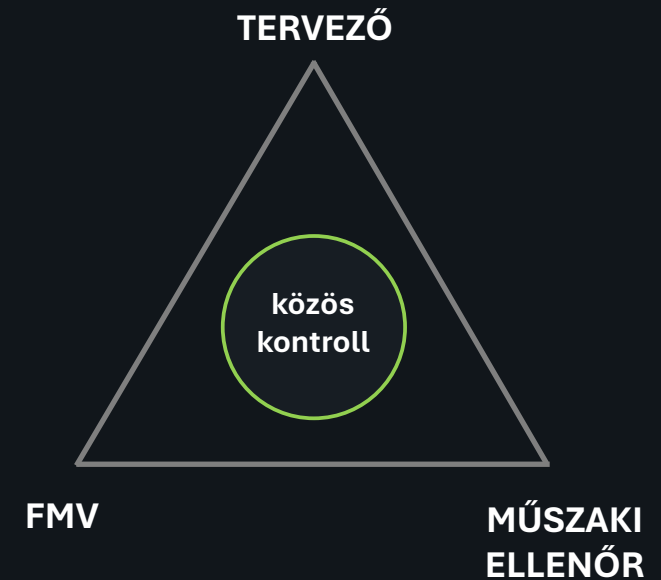


Köszönöm a figyelmet!

Tervezői művezetés szabályozása és jövőbeli programja

Magyar Építész Kamara – Bebeszélő show
2026.09.14.

A tervezői művezetés megítélése, gyakorlati problémái és a megújulás irányai



A tagi kérdőív eredményei és korlátai

348 válasz

A munkacsoport kérdőívére beérkezett 348 válasz a 11 000 fős kamarai tagsághoz képest alacsony mintának számít, így önmagában nem ad megfelelő alapot a végleges irányok meghatározásához.

70,7%

tervezői művezetést rendeltek meg

az elmúlt 5 évben

34,6%

kevésnek tartotta az alkalmak számát

csak 4,1% tartotta soknak

50,3%

fix alkalmakat preferál

36,7% óradíjat választana

Résztvételi arány

≈3,2%

348 / 11 000

A legerősebb közös irány

A visszajelzések alapján a tisztán „kötelező vagy nem kötelező” megközelítés helyett egy kockázatalapú, lépték- és funkciófüggő, differenciált rendszer bevezetése indokolt.



A jelenlegi szabályozás gyakorlati problémái

- Bár a tervezői művezetés a jogszabályok (Méptv.) alapján kötelező feladat, a gyakorlati megvalósítás, az elszámolási módok és a felelősségi körök terén jelentős bizonytalanságok tapasztalhatók.
- Elmosódnak a határok: egyértelműen tisztázni kell a Tervező, a Műszaki Ellenőr és a Felelős Műszaki Vezető (FMV) közötti döntési és felelősségi köröket.
- Kiemelt kockázatot jelentenek a kivitelezés során történő anyagjóváhagyások, anyagkiváltások és a tervtől való eltérések, különösen azok költség-, határidő- és engedélyezési hatásai.



A szabályozásnak az elmosódó határokat kell „élesre állítania”.

Jogkör → döntés → dokumentálás → felelősség

Mit érdemes szabályozni?

1 Fogalmak és felelősségek A művezetés céljának és a Tervező–Műszaki Ellenőr–FMV felelősségi határainak egyértelmű rögzítése.

2 Mintadokumentáció Anyagjóváhagyó lap, eltéréskezelés, óradíjas munkavégzés nyilvántartása – használható sablonokkal.

3 Rugalmas díjazás Fix alkalom, időalapú elszámolás vagy egyösszegű modell – előre rögzített szerződéses keretek között.

4 Differenciált művezetés Projektméret, funkció és kockázat alapján minimum + szerződésben rögzíthető többlet.

5 Digitális + post-occupancy Távoli egyeztetés meghatározott feltételekkel, valamint átadás utáni műszaki és használati elemzés.

Cél: a kamarai tag szakmagyakorlását egyszerűsítő, jogilag védhető és a projekthez arányos rendszer.

Egységes keretek – differenciált alkalmazás

KOCKÁZATALAPÚ SZAKMAI KONTROLL

KÖTELEZŐ MINIMUM

egyszerű munkáknál könnyítés
összetett projekteknel erősebb kontroll

SZERZŐDÉSES RUGALMASSÁG

alkalomszám + díjazási modell
projektfüggően rögzíthető

VILÁGOS FELELŐSSÉG

jogkör, döntés és dokumentálás
összhangban egymással

A kérdőív önmagában nem döntés, hanem jelzés. A program célja ennek szakmai szabálya alakítása.

Következő lépés: szakmai vita → szabályzat → mintadokumentumok → digitális integráció

5.41 – 5.48

Ajánlat, szerződés, összeférhetetlenség

A tagi vélemények elemzése — MÉK 5. munkacsoport

„Díjszámítás, tervtartalom, tervezői művezetés, tervellenőrzés" munkacsoport — Makovényi Ferenc

Almunkacsoport: tervezői ajánlat és szerződésminta · Schopf Márton

Adatforrás: MÉK tagi kérdőív V3, 2026. augusztus — lezárva 2026. 09. 07. · N = 348

Hatókör és módszertan

Nyolc kérdés: két nyílt, hat zárt — összesen 266 kódolt szöveges vélemény

348

válaszadó az 5. blokkban
(552 kérdőívből)

8

elemzett kérdés
(5.41 – 5.48)

266

kódolt szöveges
vélemény

26 év

medián szakmai
tapasztalat

A nyolc kérdés két blokkot alkot

- Ajánlat és szerződés — 5.41 változáskezelés, 5.42 előkészítés díjazása, 5.43 biztosítékok, 5.44 fizetési ütemezés
- Összeférhetetlenség — 5.45 tervező–szakértő, 5.46 tervező–műszaki ellenőr, 5.47 engedélyező és főépítész köre
- 5.48 nyitott javaslatgyűjtés: 126 kitöltés, ebből 45 érdemi javaslat

Feldolgozás

- Zárt kérdések: teljes körű gyakorisági elemzés (N = 348).
- Az „egyéb” szöveges válaszok kérdésenként, kézi kódolással kategorizálva.
- 5.45: mind a 348 válasz kulcsszavas kódolása, kézi felülvizsgálattal (6,6% besorolhatatlan).
- A melléklet anonim: név, e-mail, telefonszám nem került feldolgozásra.

A nyolc kérdés egy lapon

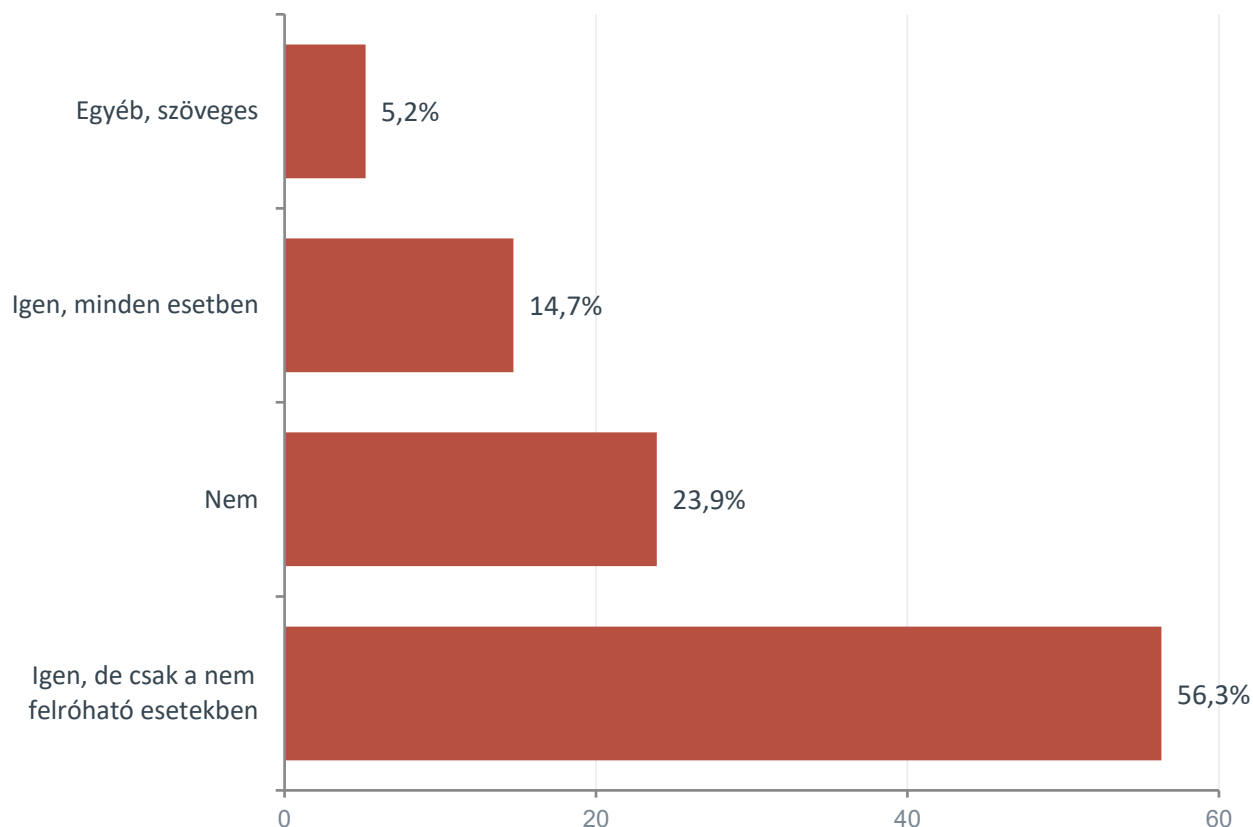
Fő eredmények, a válaszadók arányában (N = 348)

5.41	Tervtanácsi többletmunka áthárítása	71,0% támogatja (56,3% csak a nem felróható esetekben) · 23,9% ellenzi
5.42	Előkészítő munka költségelése az ajánlatig	90,8% legalább egy munkarészt költségelne · 9,2% szerint ne legyen költségelve
5.43	Tervezőt védő biztosítékok a mintaszerződésben	94,3% igen · 2,0% nem — a blokk legerősebb konszenzusa
5.44	Előleg és időarányos részszámlázás	89,9% igen · 7,8% talán · 2,3% nem
5.45	Tervező–szakértő összeférhetetlensége	28,4% nem lát összeférhetetlenséget · 28,2% nem válaszol érdemben · 12,1% minden esetben
5.46	Tervező–műszaki ellenőr összeférhetetlensége	41,1% minden esetben · 37,6% semmi esetre sem · 12,4% csak EU-s forrásnál — megosztott
5.47	Engedélyező és főépítész köre	82,2% igen · 10,6% nem
5.48	Egyéb javaslat	126 kitöltés, 45 érdemi javaslat — legtöbb a díjérvényesítésről és az összeférhetetlenségről

A szöveges „egyéb” válaszok kérdésenkénti kódolása a következő diákon és a mellékletben

5.41 Változáskezelés: a tervtanácsi többletmunka

Áthárítható-e a megrendelőre, ha nem az építésznek felróható az elutasítás



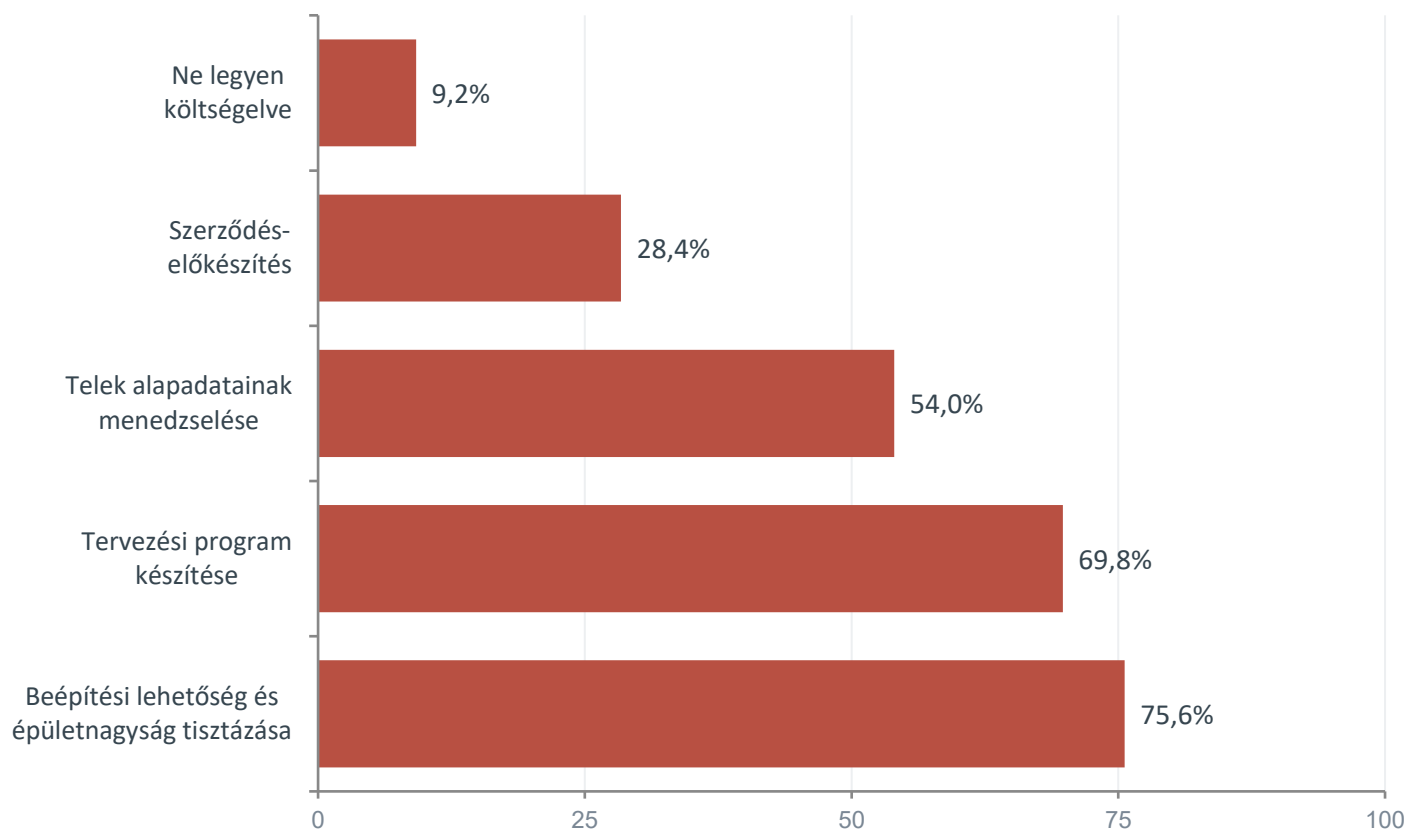
71,0% támogatja az áthárítást

A 18 szöveges válasz kódolva:

- 5 fő: a gyakorlatban nem hárítható át (a többletmunka nem pótmunka; a megrendelő szemében minden a tervező hibája)
- 3 fő: a tervtanács viselje saját túlterjeszkedő döntésének következményét
- 3 fő: a tervtanácsi rendszer maga a probléma
- 3 fő: feltételes igen (átlátható, konzekvens bírálat esetén)
- 2 fő: szerződéses kikötéssel kezeli — „más az ára a tervtanácsot igénylő tervnek”

5.42 Az ingyenmunka határa

Mely előkészítő munkarész díjazása legyen az ajánlattételig költségelve



Következtetés

- 316 fő (90,8%) legalább egy munkarészt költségelne — csak 32 fő utasítja el teljesen.
- A mintaajánlat tartsa az önálló „előkészítési díj” tételt, a megbízás létrejötte esetén beszámítással.
- A szerződés-előkészítés önálló díjazása még kisebbségi (28,4%) — ezt kommunikálni kell.

5.43 Tervezőt védő biztosítékok: 94,3%

A blokk legerősebb mandátuma — a szöveges válaszok mégis figyelmeztetnek

328 fő

igen (94,3%)

7 fő

nem (2,0%)

13 fő

szöveges válasz

Amit a szöveges válaszok mondanak

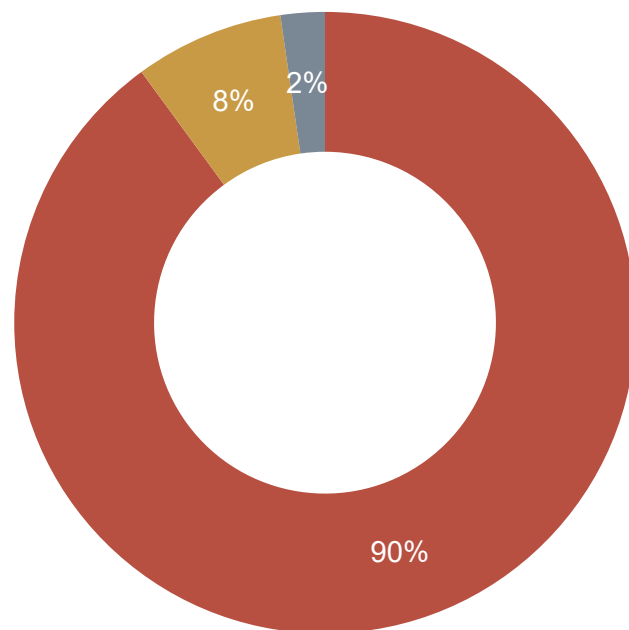
- 3 fő: a jelenlegi kamarai minta nem versenyképes — „a megrendelők nem írják alá”, más piaci minta jobb
- 4 fő: igen, de rövidebb, kompaktabb formában
- 2 fő: a jelenlegi kamarai mintát használja, jónak tartja
- 1 fő kidolgozott klauzulajavaslattal válaszolt

A tanulság a mintafejlesztésre

- A 94,3% nem a jelenlegi mintának szól, hanem az igénynek. A hossz és a piaci elfogadhatóság önálló tervezési szempont.
- Javaslat: közös klauzulakészlet, ebből épített rövid (lakossági) és teljes változat.

5.44 Fizetési ütemezés: 89,9%

Előleg vagy időarányos részszámlázás összeghatár, illetve bonyolultság felett



■ Igen (313) ■ Talán (27) ■ Nem (8)

Amit ebből a mintába kell írni

- Előlegfizetési kötelezettség és időarányos részszámlázás — a küszöbérték legyen paraméter, ne fix szám.
- Kapcsolódó egyedi javaslat (5.48): foglaló kikötése, hogy a megrendelő ne léphessen vissza indok nélkül.
- Kapcsolódás az 5.42-höz: az előkészítés díja beszámítható a tervezési díjba, ha a megbízás létrejön.
- Ez a blokk azon része, amely jogszabály-módosítás nélkül, azonnal bevezethető.

Az összeférhetetlenségi blokk: három eltérő kép

5.45 – 5.47 · ugyanaz a tagság, három különböző álláspont

5.45

Tervező – szakértő

Megengedő

28,4% nem lát összeférhetetlenséget, 28,2% nem is válaszol érdemben. Csak a saját terv szakértése és a valós ellenérdekű helyzet konszenzusos.

Javaslat: kizárólag a saját (vagy saját irodai) terv szakértését és a valós ellenérdekű helyzetet zárja ki a minta.

5.46

Tervező – műszaki ellenőr

Megosztott

41,1% minden esetben tiltaná, 37,6% semmi esetre sem. A szöveges válaszok többsége projektmérethez vagy közpénzhez kötné.

Javaslat: feltételes megfogalmazás — értékhatár vagy közpénz, illetve kötelező tervellenőr-bevonás mellett.

5.47

Engedélyező, főépítész

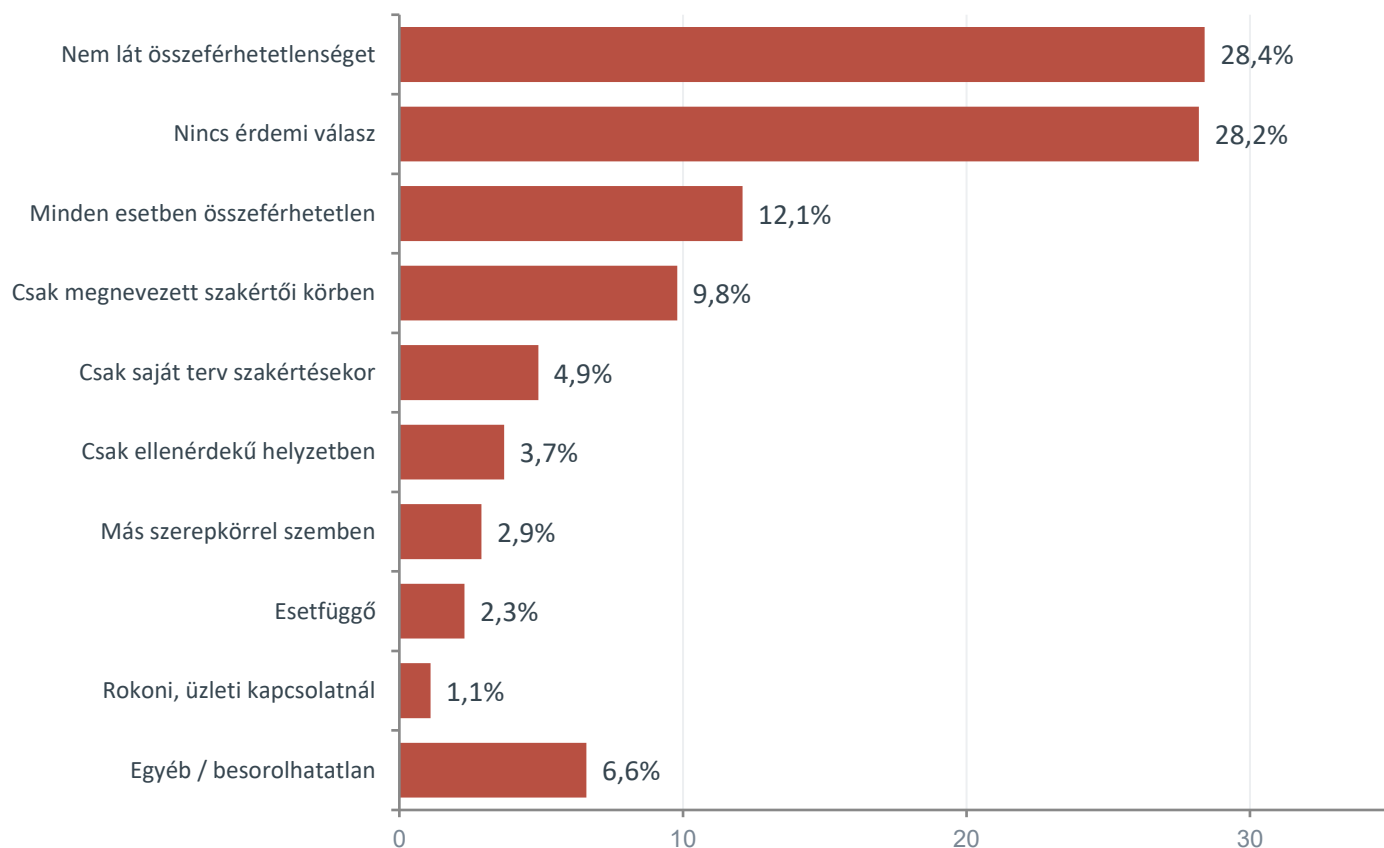
Támogató

82,2% egyetért a kizárással. A szöveges válaszok a rokonokra és munkatársakra vonatkozó rész puhítását kérik.

Javaslat: az eljáró személyre szigorú, a rokonokra és munkatársakra differenciált szabály.

5.45 Tervező és szakértő: megengedő tagság

A teljes szöveges kérdés kódolt válaszai (N = 348)

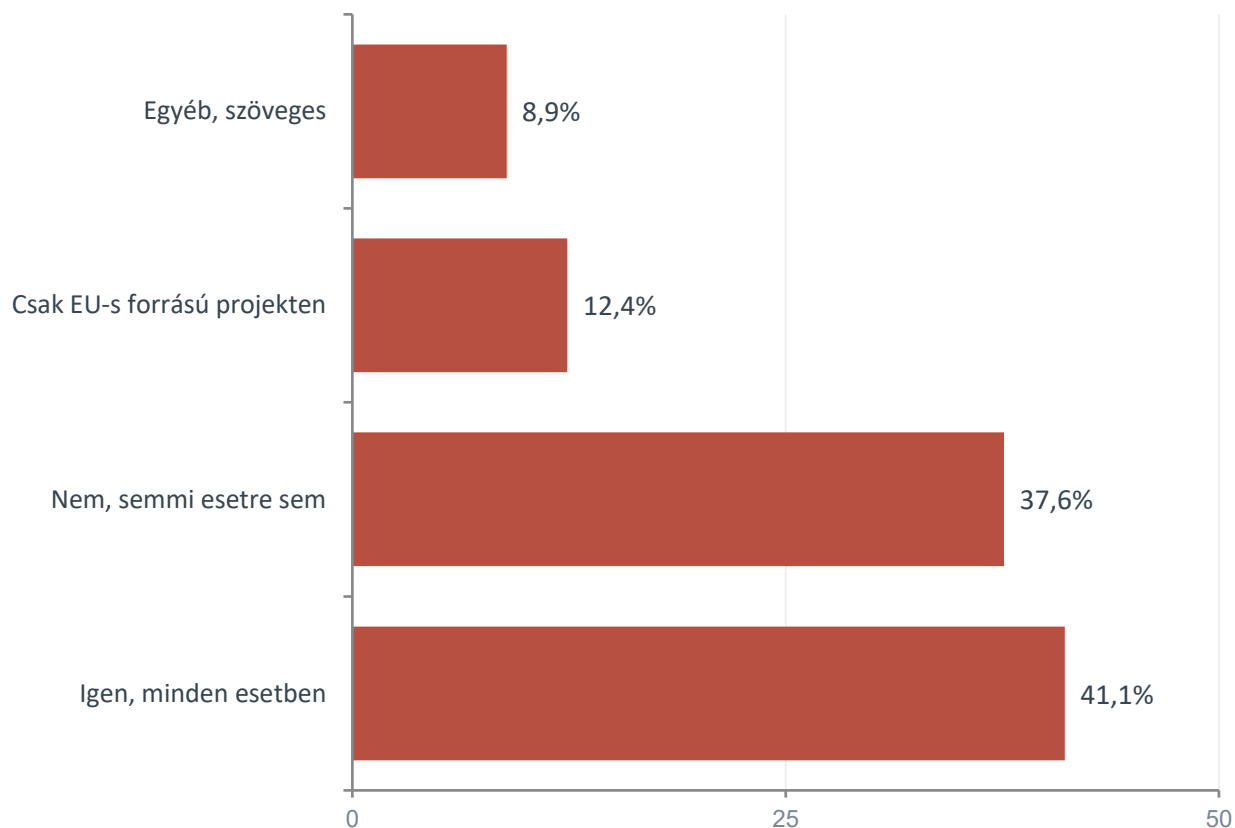


Amit ebből vinni kell

- Általános tiltásra nincs tagi felhatalmazás.
- A 28,2% érdemi válasz nélkül azt jelzi, hogy ez a gyakorlatban nem napi probléma.
- Konszenzusos esetkör: a saját terv (saját iroda tervének) szakértése, és a valós ellenérdekű helyzet — hibafeltárás, kártérítés, jogvita.
- Javaslat: a minta ezt a két esetkört zárja ki, ne többet.

5.46 Tervező és műszaki ellenőr: döntetlen

41,1% tiltaná minden esetben — 37,6% semmilyen esetben nem



A 31 szöveges válasz kódolva

- 9 fő: projektmérethez vagy értékhatárhoz kötné (családi ház ≠ közberuházás)
- 8 fő: nincs véleménye vagy tapasztalata
- 5 fő: nem lát problémát, a tervet az építész ismeri a legjobban
- 3 fő: feloldó javaslat — ha a tervező a műszaki ellenőr, legyen kötelező a tervellenőr bevonása
- 3 fő: a tiltás mellett érvel · 2 fő: csak közpénzes projekten tiltaná

5.47 Engedélyező és főépítész köre: 82,2%

Az elv támogatott — a vita a kiterjesztés mértékéről szól

286 fő

igen (82,2%)

37 fő

nem (10,6%)

89,2%

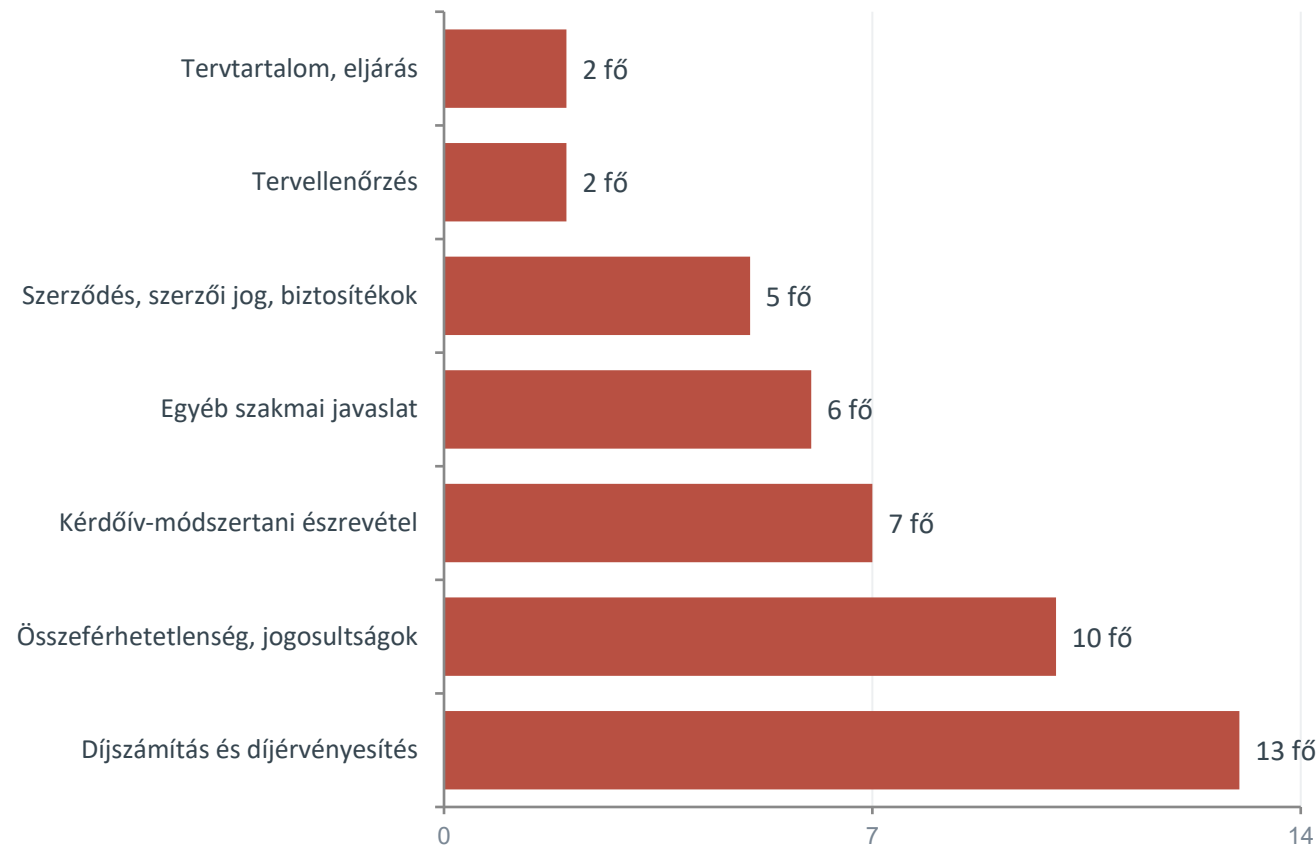
a 30+ éves tapasztalatúak
körében a támogatás

A 25 szöveges válasz kódolva — mit kell a megfogalmazásban kezelni

- 5 fő: feltételes igen, az érintettség és a befolyás mértékétől függően
- 4 fő: a rokonokra és munkatársakra ne terjedjen ki — „ne legyen rokoni büntetés”
- 3 fő: különbséget tenne a hatósági engedélyezés és a főépítész véleményezés között
- 2 fő: fordított logika — ne a tervezőt zárják ki, hanem az érintett döntéshozót váltsák ki
- 2 fő: szakemberhiány miatt kivitelezhetetlen · 2 fő: ellenőrizhetetlen
- 2 fő: etikai szabállyal kezelné, ne tiltással

5.48 Nyitott javaslatgyűjtés

126 kitöltésből 45 érdemi javaslat — miről szólnak



A négy legfontosabb tétel

- Szerzői jog: rögzíteni, mire szerez felhasználási jogot a megrendelő a díj kifizetésével — a közbeszerzési szerződések ma az Sztj.-vel ellentétesen fogalmazznak.
- Tervhiba-kezelés: a kivitelező az ajánlatadáskor jelezze; utóbb csak elismert vagy bíróság által megállapított hiba.
- Foglalo a megrendelői visszalépés ellen.
- Kötelező összeférhetetlenségi nyilatkozat az e-naplóban.

A díjszámítási és tervellenőrzési tételek átadhatók a munkacsoport többi almunkacsoportjának

Egyedi kérések — közvetlenül beépíthető tételek

Az 5.41 – 5.48 blokk szöveges válaszaiból, 26 tételes lista kivonata

- 5.41** Átdolgozás finanszírozása szubjektív tervtanácsi döntés esetén — külön szerződéses kikötés, eltérő díj a tervtanácsot igénylő tervnél
- 5.42** Előkészítési díjtétel a megbízás létrejöttkor beszámítással; a tervezési program írja elő a közreműködő szakágak körét is
- 5.43** Jogszabályváltozás és eltérő jogértelmezés miatti többletköltség kizárása a tervezői felelősség alól — kidolgozott szövegjavaslat érkezett
- 5.43** Kétsebességes minta: rövid, jogszabályra hivatkozó változat kisprojektekre + teljes változat
- 5.44** Foglaló kikötése az indok nélküli megrendelői visszalépés ellen
- 5.45** Csak a saját terv szakértése és a valós ellenérdekű helyzet legyen kizárt — egyébként megengedő szabály
- 5.46** Ha a tervező egyben műszaki ellenőr, legyen kötelező a tervellenőr bevonása — feloldó javaslat a döntetlen kérdésre
- 5.48** Szerzői jogi rendezés, tervhiba-kezelési klauzula, e-naplós összeférhetetlenségi nyilatkozat

Konklúzió

1

A szerződéses blokkra teljes a felhatalmazás

5.43 (94,3%), 5.44 (89,9%), 5.42 (90,8%) és 5.41 (71,0%) mögött szegmensfüggetlen többség áll. Ezek kidolgozása nem igényel további legitimációt.

2

A védelem eszköze a fizetési ütemezés és az előkészítés díjazása

Előleg, részszámlázás, beszámítható előkészítési díj, foglaló — mind jogszabály-módosítás nélkül, azonnal bevezethető a mintában.

3

A mintaszerződés hossza önálló tervezési kérdés

A 94,3% az igénynek szól, nem a jelenlegi mintának: a szöveges válaszok szerint a hosszú változatot a megrendelők egy része nem írja alá.

4

Az összeférhetetlenségnél kérdésenként eltérő a mandátum

5.47-nél van (82,2%), 5.45-nél szűken (saját terv, ellenérdekű helyzet), 5.46-nál nincs — ott a döntetlen állás miatt csak feltételes megfogalmazás vihető tovább.

Javasolt következő lépések

Az almunkacsoport munkaterve és a döntést igénylő kérdések

Munkaterv

- Klauzulakészlet a hat azonosított szerződéses kérésre: változáskezelés, jogszabályváltozás, szerzői jog, tervhiba, előleg/részszámlázás, foglaló.
- Kétszintű mintaszerződés ebből a készletből: rövid (lakossági, kisprojekt) és teljes változat.
- Mintaajánlat sablon: előkészítési díjtétel beszámítással, fizetési ütemezés, szakági lehatárolás, érvényességi idő.
- Összeférhetetlenségi fejezet szűk megfogalmazással (5.45), az 5.46 kérdés külön döntés után.
- Nemzetközi minták (RIBA PSC 2020, AIA B101, SIA 102) klauzulaszintű összevetése a magyar joggal.

Döntést igénylő kérdések

- Milyen összeghatár felett kötelező az előleg és a részszámlázás?
- Ajánlott vagy kötelezően alkalmazandó legyen-e a mintaszerződés?
- Az 5.46 kérdésben állást foglal-e a munkacsoport, vagy feltételes javaslatot tesz?
- A tervtanácsi többletmunka az alapdíjban vagy külön tételként jelenjen meg?